RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES (RIE) DU PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL « GRAND-PLACE ET SES ENVIRONS »

Ville de Bruxelles

brat

Structure du RIE

CHAPITRE I – PRESENTATION DU PROJET DE PLAN

Section 0. Méthodologie générale

Section 1. Description des objectifs stratégiques poursuivis par le plan

Section 2. Résumé du contenu du plan

CHAPITRE II – DIAGNOSTIC DE LA SITUATION EXISTANTE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

Section 1. Méthodologie pour l'établissement de la situation existante

Sections 2-3-4. Relevé de la situation de droit et de fait et évolution probable

CHAPITRE III – MISE EN EVIDENCE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Section 1. Méthodologie

Section 2. Présentation des alternatives raisonnables et de la méthode d'évaluation retenue

Section 3. Evaluation des incidences

A/ ALTERNATIVES DE PROGRAMMATION

B/ ALTERNATIVES DE SPATIALISATION

C/ PROJET DE PPAS

Section 4. Recensement d'incidences environnementales spécifiques

CHAPITRE IV - CONCLUSION, RECOMMANDATIONS ET MESURES DE SUIVI

Section 1. Conclusion et présentation des solutions retenues

Section 2. Recommandations

Section 3. Mesures de suivi

Table des matières

CHAPITRE I 5
SECTION 0. MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE 7
Structuration du document 8
Présentation des acteurs 8
Difficultes rencontrées 9
SECTION 1. DESCRIPTION DES OBJECTIFS STRATÉGIQUES POURSUIVIS PAR LE PLAN 12
Contexte du PPAS 13
Objectifs stratégiques 14
SECTION 2. RÉSUMÉ DU CONTENU DU PLAN 16
Contenu et enjeux du PPAS 17
CHAPITRE II 22
SECTION 1. MÉTHODOLOGIE POUR L'ÉTABLISSEMENT DE LA SITUATION EXISTANTE 25
Contexte du PPAS 26
Méthode d'analyse appliquée 27
SECTIONS 2-3-4. RELEVÉ DE LA SITUATION DE DROIT ET DE FAIT ET ÉVOLUTION PROBABLE 28
Situation de fait et de droit, évolution probable à situation inchangée et identification des enjeux par critère 29
Plans et règlements en vigueur 29
Relevé 30
Conclusion – Interactions entre les critères 82
Conclusion – Synthèse des enjeux 83
CHAPITRE III ..... Error! Bookmark not defined.
SECTION 1. MÉTHODOLOGIE 89
Méthode 90
SECTION 2. PRÉSENTATION DES ALTERNATIVES 91
Alternatives raisonnables 91
Alternative de localisation 92
Alternative de délimitation 93
Alternative tendancielle 94
Alternatives de programmation 94
Alternatives de spatialisation 96
SECTION 3. EVALUATION DES INCIDENCES 98
A/ ALTERNATIVES DE PROGRAMMATION 99
Note méthodologique 102
Présentation des alternatives programmatiques 107
Hypothèses et calculs de base 108

Comparaison des alternatives programmatiques au regard des critères du RIE 111
Synthèse des recommandations et interactions entre les critères..... 165
B/ ALTERNATIVES DE SPATIALISATION..... 171
Note méthodologique 174
Rappel synthétique des alternatives spatiales..... 176
Comparaison des alternatives de spatialisation au regard des critères du RIE..... 176
Comparaison des alternatives de spatialisation au regard des critères du RIE..... 177
Synthèse des recommandations et interactions entre les critères..... 235
C/ PROJET DE PPAS 249
C/1 Introduction 252
C/2 Présentation du projet de PPAS 254
C/3 Impacts du projet de PPAS..... 270
Synthèse des recommandations et interactions entre les critères..... 378
SECTION 4. RECENSEMENT D'INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES SPÉCIFIQUES..... 382
CHAPITRE IV..... 384
SECTION 1. CONCLUSION ET PRÉSENTATION DES SOLUTIONS RETENUES 386
Conclusion et présentation des solutions retenues..... 387
SECTION 2. RECOMMANDATIONS 392
Recommandations..... 393
SECTION 3. MESURES DE SUIVI..... 399
Mesures de suivi..... 400

RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES (RIE)
DU PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL
« GRAND-PLACE ET SES ENVIRONS »

CHAPITRE I

Présentation du projet de PPAS

Ville de Bruxelles

Version 30/07/2026

brat

CHAPITRE I – PRESENTATION DU PROJET DE PLAN
Section 0. Méthodologie générale
Section 1. Description des objectifs stratégiques poursuivis par le plan
Section 2. Résumé du contenu du plan

CHAPITRE II – DIAGNOSTIC DE LA SITUATION EXISTANTE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX
Section 1. Méthodologie pour l'établissement de la situation existante
Sections 2-3-4. Relevé de la situation de droit et de fait et évolution probable

CHAPITRE III – MISE EN EVIDENCE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Section 1. Méthodologie
Section 2. Présentation des alternatives raisonnables et de la méthode d'évaluation retenue
Section 3. Evaluation des incidences
A/ ALTERNATIVES DE PROGRAMMATION
B/ ALTERNATIVES DE SPATIALISATION
C/ PROJET DE PPAS
Section 4. Recensement d'incidences environnementales spécifiques

CHAPITRE IV - CONCLUSION, RECOMMANDATIONS ET MESURES DE SUIVI
Section 1. Présentation des solutions retenues
Section 2. Recommandations
Section 3. Mesures de suivi

CHAPITRE I

Présentation du projet de PPAS

Section 0. Méthodologie générale

brat

STRUCTURATION DU DOCUMENT

Après la présentation des acteurs et des difficultés rencontrées, le présent chapitre recontextualise le PPAS, dans sa section 1, et rappelle ses objectifs stratégiques. La section 2 synthétise ensuite le contenu du PPAS (volet stratégique et volet réglementaire ainsi que ses mesures d'accompagnement).

Le chapitre II élabore le diagnostic de la situation existante de fait et de droit, et explicite également l'évolution probable de la situation par critère d'analyse. Il se termine par une synthèse des enjeux, ceux-ci étant à considérer comme des objectifs pertinents en matière d'environnement.

Le chapitre III met quant à lui en évidence les incidences environnementales relatives aux alternatives programmatiques et spatiales ainsi qu'au projet de PPAS. Contrairement à ce que prévoit l'Arrêté, c'est-à-dire de commencer par l'analyse du projet de plan, il a été ici décidé d'exposer l'analyse telle qu'elle s'est déroulée chronologiquement, c'est-à-dire :

1. alternatives de programmation
2. alternatives de spatialisation
3. projet de PPAS

Le chapitre IV reprend enfin les conclusions générales de l'étude, les recommandations finales relatives au projet de PPAS et les outils permettant le suivi de la mise en œuvre du PPAS.

Les méthodes retenues pour le diagnostic de la situation existante et pour l'évaluation des incidences environnementales sont décrites dans les introductions des chapitres II et III respectivement. De manière générale, rappelons que les méthodes ont été proposées au tout début du processus, au travers du cahier des charges du RIE, et qu'elles ont fait l'objet d'une validation préalable par le comité d'accompagnement du projet de PPAS.

PRÉSENTATION DES ACTEURS

Le Comité d'Accompagnement du RIE est constitué :

- de la Ville de Bruxelles qui préside
- du Bureau Bruxellois de la Planification (Perspective.brussels)
- de Bruxelles Environnement

Membres invités :

- Urban.brussels (Direction urbanisme, Direction du Patrimoine Culturel)

Son rôle est de :

- donner un avis sur la philosophie d'approche de la mission
- participer à la définition du contenu des documents
- émettre tout avis relatif à l'accomplissement de la mission

Le Comité d'Accompagnement sera régulièrement informé de l'évolution du RIE. Tout comme le projet de PPAS, ce document répondra aux demandes et observations du Comité d'Accompagnement. Le cas échéant, le RIE étudiera les points complémentaires ou supplémentaires que le Comité d'Accompagnement jugera indiqués d'approfondir à la lumière des premiers éléments en sa possession.

DIFFICULTES RENCONTRÉES

Certaines difficultés ont été rencontrées au cours du processus d'élaboration du PPAS et du RIE associé. Elles sont ici synthétisées.

Démarrage décalé de la mission

Le RIE a démarré à la fin du diagnostic réalisé par le bureau en charge du PPAS. Si cela a facilité la réalisation du RIE car les données étaient déjà presque toutes demandées/obtenues, les possibilités laissées aux alternatives de délimitation ont été très limitées.

Taille du périmètre et imprécision des données

Le nombre d'îlot concerné et la taille réduite des parcelles implique un nombre très important de bâtiments et de parcelles reprises dans le périmètre du PPAS, présentant par ailleurs des typologies urbaines diversifiées. Pour de nombreux critères d'analyse, il n'existait pas de données relatives au périmètre (relevé précis des fonctions, flux, logements effectivement « touristiques » (AirBnb)…). Cela a rendu complexe la comparaison des alternatives avec la situation existante, pour laquelle une série d'hypothèses ont également dû être émises.

Caractéristiques du périmètre et objectif du PPAS

La spécificité patrimoniale du territoire représente une difficulté générale pour tout le processus :

- la méthodologie d'élaboration des PPAS (définition d'alternatives programmatiques et spatiales) s'applique mieux à des zones où au moins une partie est non bâtie et où il est nécessaire de définir des formes bâties, des gabarits, des typologies, etc. Le cas présent, avec ses îlots entièrement bâtis, ses quelques sites-clés et sa contrainte patrimoniale, laisse assez peu d'amplitude à l'élaboration d'alternatives différenciées, ce qui s'est ressenti à toutes les étapes de l'analyse ;
- la méconnaissance du patrimoine à une fine échelle implique finalement assez peu de pertinence des propositions et un impact sur le patrimoine difficilement estimable, tant au niveau des fonctions (certains bâtiments patrimoniaux offrent peu de flexibilité et il n'y a donc pas lieu d'appliquer des reconversions théoriques et générales), de la dédensification (impossible de chiffrer par exemple la dédensification des îlots), des ouvertures d'espaces publics (mise à nu de murs aveugles, qui étaient historiquement mitoyens par exemple)…

Le fait que le périmètre soit déjà entièrement bâti a finalement abouti à des réflexions globales (concernant l'ensemble des îlots), et à des réflexions ciblées sur quelques sites-clés (plus propice pour des changements impactants). Ceci a posé plusieurs difficultés :

- l'analyse se faisant à deux échelles, il a été complexe de lier les deux, tant au niveau programmatique qu'au niveau spatial
- l'analyse à l'échelle des « sites-clés » (ou « sites de mutation ») risquait vite de s'apparenter à une analyse de projet, qui n'est pas l'objet de l'étude.

Double échelle : généralités et sites de mutation

Le fait de travailler à deux échelles différentes a nécessité beaucoup plus de travail et de réflexion pour l'ensemble des parties prenantes. Une telle approche a rendu complexe la maitrise des prescriptions, certaines prescriptions générales étant notamment applicables aux sites de mutation et d'autres non.

Cette complexité se ressent au niveau des conclusions. Dans de nombreuses thématiques, des impacts existent au niveau local mais sont peu significatifs au niveau global.

Mélange des alternatives programmatiques et spatiales

Les spécificités du territoire énoncées ci-dessus ont rendu complexe l'établissement d'alternatives. Les propositions finalement arrêtées mélangeaient en réalité des aspects programmatiques et spatiaux. De même, dans le cadre des alternatives programmatiques, les propositions mélangeaient des aspects de droit (précision du PRAS pour l'ensemble des îlots) et de fait (projets sur les sites-clés). Le tri entre tous ces éléments a dû être fait dans le cadre du RIE.

Un ensemble de points proposés dans les alternatives programmatiques n'ont dès lors pas été analysés et laissés pour l'étape suivante, la spatialisation, mais les propositions d'alternatives spatiales étaient finalement fort différentes et détachées des alternatives programmatiques, ce qui a probablement donné lieu à des oublis. A l'inverse, au vu des conclusions de l'analyse programmatique (peu d'impact des choix programmatiques au vu de la taille et des spécificités du périmètre), des programmes différents ont été proposés pour les différentes alternatives spatiales, mélangeant ainsi les impacts. Les impacts programmatiques des alternatives spatiales n'ont dès lors pas été réévalués (impacts estimés « à la marge »).

Inconnues techniques

Dans l'étude des alternatives, certaines propositions réalisées pour les « sites-clés » (ou « sites de mutation ») étaient plutôt de l'ordre du projet et moins de la planification globale. Un des marqueurs de cette problématique a été l'apparition de réflexions relatives à la faisabilité technique et opérationnelle des propositions. Les données techniques n'étant pas encore connues à ce stade de la planification, l'impact a été difficile à estimer. On cite à titre d'exemple, outre la question patrimoniale abordée ci-dessus, la conservation de la structure d'une partie du parking Ecuyer et la capacité de la structure sous la place d'Espagne.

La non-maitrise de ces éléments patrimoniaux et structurels, nécessaires à l'évaluation du projet de PPAS, a amené les membres du CA et le bureau d'étude à soulever la nécessité d'études détaillée des ilots. La Ville a donc décidé, en cours de processus, en parallèle de l'adoption du présent projet de plan, d'entamer des études patrimoniales prospectives, et ce par ilot. Ces études permettent d'avoir une connaissance pointue de la valeur patrimoniale et archéologique de chaque bâtiment/parcelle, y compris celle des annexes et arrières-maisons. Si sa mention dans le texte est positive, le fait que le « guide de mise en œuvre des stratégies du PPAS Grand-Place et ses environs » n'existe pas encore a constitué une difficulté supplémentaire dans l'analyse du projet de PPAS.

Projet de révision du PRAS

Le projet de révision du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) mené par Perspective depuis 2021 a suscité de nombreux questionnements. Un PPAS étant à même de préciser le PRAS, sans le dénaturer, il était nécessaire de se référer au PRAS actuel lors de la rédaction des prescriptions, puisqu'il s'agit du seul juridiquement en vigueur. Le travail de rédaction ne pouvait cependant pas ignorer le fait qu'un nouveau PRAS était en préparation, même si la date de finalisation et le contenu de celui-ci est encore inconnue à l'heure actuelle. Il a donc fallu également s'imaginer ce que deviendraient les prescriptions en cas de remplacement du PRAS actuel par un nouveau PRAS, sans avoir connaissance de ce dernier. On comprend immédiatement que la situation n'est pas idéale. Ce contexte a probablement contribué à faire un PPAS relativement flexible, dans le souci de ne pas créer, d'emblée -à court-moyen terme-, un contexte complexe d'abrogations implicites, rendant le présent projet de PPAS très vite obsolète. Certaines formulations atypiques des prescriptions trouvent également leur source dans ce contexte particulier, tentant d'anticiper la compréhension future du présent texte.

La qualité rédactionnelle de textes juridiques tels que les prescriptions d'un PPAS est primordiale pour leur bonne compréhension et leur application effective. La rédaction des prescriptions du projet de PPAS s'est avérée assez complexe, notamment en lien avec le contexte précité de révision du PRAS. Une réécriture a eu lieu en cours de processus, nécessitant une nouvelle analyse à la lumière de la nouvelle mouture du texte.

Modifications successives du projet de PPAS, notamment en fin de parcours

Premièrement, le projet de PPAS a évolué parallèlement au RIE : des échanges rapprochés entre la rédaction des prescription et l'analyse RIE ont été tenus et ont permis de modifier le texte directement pour tenir compte d'une série d'impacts probables liés notamment à des formulations, coquilles, interprétations possibles, etc. Si cela est très positif pour le PPAS (clarification et solidité du texte), ces modifications continuelles en parallèle à l'analyse du RIE ont compliqué l'analyse, qui a été adaptée progressivement au fur et à mesure des modifications apportées.

Par la suite, une fois le projet de PPAS rédigé et l'analyse RIE finalisée, donc en toute fin de processus, le projet de PPAS a subi plusieurs modifications, suite à la relecture politique du projet de PPAS : suppression des E/S et P/S imposés pour les sites de mutation, intégration de la maison Patricienne au site de mutation Chêne pour pouvoir y appliquer les caractéristiques de la zone de forte mixité, modifications des conditions relatives aux commerces et au patrimoine… Le RIE a dès lors dû être adapté successivement pour correspondre aux versions consécutives du projet de PPAS.

L'apport de ces modifications importantes au moment où le RIE est en phase finale augmente la complexité du travail, le travail d'adaptation du RIE étant différent du travail d'analyse à la base du RIE, et constituant un exercice fastidieux pour garantir une approche cohérente sur l'ensemble du rapport. En effet :

- certains ajouts ou suppressions ont un impact minime alors que d'autres ont un impact très important ;
- certains éléments ambitieux ou précis qui constituaient des impacts positifs se sont vu supprimés (exemple des ratios E/S ou P/S maximum dans les sites de mutation). Leur suppression constitue parfois, mais pas toujours, des impacts négatifs, mais parfois simplement une réduction des ambitions du projet, sans générer d'impact en tant que tel.

Dès lors, il s'agissait en fait d'analyser la version existante du texte du RIE pour voir ce qui était toujours d'application, ce qui ne l'était plus, ce qui devait être ajouté, etc. ce qui est un travail tout à fait différent d'une nouvelle analyse du texte du PPAS ou de modifications à la marge : il s'agissait vraiment d'une analyse du texte du RIE pour qu'il corresponde au nouveau texte du PPAS.

Enfin, l'ajout de la maison patricienne dans le site de mutation « Chêne » a également rajouté la difficulté d'une analyse réalisée « rapidement » en fin de parcours sans pouvoir s'appuyer sur un diagnostic, une visite du site, des analyses programmatiques et spatiales, etc. comme pour les autres sites de mutation. La rédaction des prescriptions liées a également été faite rapidement en phase finale, et a été remaniée plusieurs fois sur base d'allers-retours avec l'analyse du RIE, qui a dès lors dû être réadaptée en fonction des changements.

Le texte du RIE a ainsi été fortement remanié en phase finale, ce qui constitue une grande difficulté pour garantir la cohérence de l'analyse. Ce travail spécifique a rendu complexe la formulation de l'analyse et des recommandations.

CHAPITRE I

Présentation du projet de PPAS

Section 1. Description des objectifs stratégiques poursuivis par le plan

brat

CONTEXTE DU PPAS

Le PPAS se situe au cœur du Pentagone, zone patrimoniale et touristique mais également habitée, en plein centre de la Région. Le PRAS représente bien cette dualité, puisqu'il affecte la majorité du périmètre en zone d'habitation, avec quelques îlots en zone mixte ou de forte mixité et d'autres en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ; que la quasi-totalité des îlots est bordée de liseré commercial et que l'ensemble du périmètre est couvert par la surimpression ZICHEE (Zone d'Intérêt Culturel, Historique et d'Embellissement).

L'objectif du PRAS, et de la Ville de Bruxelles dans le cadre de ce PPAS, est de protéger le logement au sein de la zone, d'en améliorer le cadre de vie, tout en permettant de développer d'autres activités économiques (bureaux, commerces, hôtels) dans une certaine mesure et en respect de l'objectif d'amélioration du cadre de vie : par rapport à ces activités, les enjeux mis en lumière par la Ville de Bruxelles sont le développement de Night shops et Gift shops ainsi que d'établissements hôteliers.

Des enjeux environnementaux sont également relevés, la zone étant quasi totalement imperméable, les intérieurs d'îlots étant presque tous bâtis, le périmètre étant en partie inondable, l'effet îlot de chaleur y étant marqué, la végétation étant très peu présente…

Le périmètre couvre également l'îlot de la place d'Espagne sur lequel la Ville de Bruxelles a pour objectif un réaménagement dans une vision qualitative de l'espace public, projet entravé par les prescriptions du PPAS Putterie 30-40 actuellement en vigueur. L'élaboration du PPAS Unesco permettrait dès lors de revoir les prescriptions pour cet îlot, permettant un développement qualitatif tenant compte des enjeux actuels.

Le périmètre est également situé au croisement de l'ensemble des magistrales piétonnes définies dans le plan Good Move, ce qui en fait le centre névralgique du déplacement piéton au sein de la Région. Le périmètre présente par ailleurs plusieurs parkings publics. Le PPAS pourrait dès lors aider à concrétiser la politique régionale de mobilité en fonction des enjeux/défis mis en avant dans le cadre du diagnostic.

Par ailleurs, plusieurs études sont en cours sur des zones plus larges que le périmètre du PPAS mais dont il faudra tenir compte, notamment en termes d'objectifs : masterplan de revalorisation des espaces publics, (re)développement d'une chaussée historique (le Steenweg) reliant Molenbeek à Ixelles en passant par le centre historique, visant des objectifs en termes de mobilité, d'environnement, d'inclusivité, d'économie et de culture.

Enfin, plusieurs îlots repris dans le PPAS sont concernés par des projets immobiliers, présentent une problématique de vacance immobilière et/ou vont subir des transformations importantes. Les potentiels projets sont actuellement la réfection de la place d'Espagne, le projet du parking Ecuyer, le redéveloppement du commissariat, le projet CBC et le projet « Rue du Chêne ».

Ainsi, les enjeux urbanistiques mis en lumière par la Ville de Bruxelles sont de permettre de retrouver une mixité commerciale au profit de tous les usagers de la zone, de renforcer la protection et la qualité du logement en centre-ville, d'encadrer les développements urbanistiques sur le périmètre du PPAS, d'ouvrir les potentiels de programmation sur l'ilot du commissariat de Police, de dédensifier les intérieurs d'ilots, de répondre à la carence en espaces verts dans l'hypercentre, d'intégrer et de modifier le PPAS Putterie, de protéger le patrimoine exceptionnel autour de la Grand-Place, de répondre aux objectifs du Plan Régional de Mobilité et d'améliorer la gestion de la propreté en zone Unesco

Il est intéressant de préciser qu'un précédent projet de PPAS (n°80-06 "Ilots Sacré") approuvé le 28 juillet 1999 et qui portait sensiblement sur le même périmètre a été abandonné avec l'évolution de contexte réglementaire : le classement de la Grand-Place au « Patrimoine mondial de l'Unesco », les nouvelles dispositions réglementaires du Plan Régional d'Affectation du Sol et du Règlement Régional d'Urbanisme, et la réalisation du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) "Grand-Place, patrimoine Unesco - expression commerciale", auxquels vient s'ajouter le plan de gestion de la Grand Place.

Aujourd'hui, la Ville considère que les outils mis en place sur le périmètre ne suffisent plus à répondre aux défis sur la zone et qu'en conséquence l'élaboration d'un nouveau PPAS au périmètre plus étendu s'impose.

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

Dans sa décision du 22 février 2021, le Conseil communal listait les enjeux urbanistiques sur le périmètre, à savoir :

1) Permettre de retrouver une **mixité commerciale** au profit de tous les usagers de la zone.

Actuellement, le type de commerce est axé principalement sur le tourisme, empêchant les habitants du quartier de pouvoir jouir des commerces et des services de proximité nécessaires à la vie d'un quartier.

L'objectif du PPAS est de limiter de façon raisonnable ces commerces (« gift shops », night shops, Horeca…) afin de permettre à d'autres commerces à destination locale de pouvoir s'installer. Cette limitation devra néanmoins être encadrée via une modification d'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRB) sur les changements d'utilisations soumis à permis d'urbanisme. Par ailleurs, cette limitation à la liberté d'établissement est subordonnée à la Directive européenne « Services » qui impose qu'elle soit non discriminatoire, nécessaire (raison impérieuse d'intérêt général) et proportionnée.

2) Renforcer **la protection et la qualité du logement** en centre-ville.

Le Plan Régional d'Affectation du Sol limite le développement des activités économiques (bureaux, commerces, hôtels, …) dans le Pentagone par le souhait de protéger le logement. L'AGRB du 03 mai 2001 adoptant le PRAS mentionne ainsi : « (…) il s'avère impératif de protéger les parties d'îlots affectées au logement (…) crainte d'assister à une hausse des valeurs foncières au profit de fonctions telles que le bureau, le commerce ou les hôtels et au détriment des fonctions faibles telles que le logement. » Depuis quelques années, on constate un plafonnement du nombre d'habitants dans la zone Unesco. La problématique des apparts-hôtels en lieu et place de logements a pu être partiellement résolue grâce à un AGRB relatif à l'hébergement touristique. Néanmoins, on constate encore de nombreux étages vides ainsi que l'arrivée de nouveaux projets pouvant menacer l'affectation principale logement sur cette zone. A ce titre, l'élaboration d'un PPAS peut être accompagnée par l'établissement d'un périmètre de préemption ou d'un plan d'expropriation (art. 41 du Cobat) comme outil dans la lutte contre les biens à l'abandon. Enfin, la qualité des logements doit être également prise en compte par le PPAS, que ce soit pour d'éventuelles nouvelles constructions que pour le bâti ancien régulièrement mis à mal par des projets denses.

3) **Encadrer les développements urbanistiques** sur le périmètre du PPAS.

Des projets de logements ainsi que des projets hôteliers apparaissent. Le PPAS aura pour but d'objectiver les besoins, la faisabilité/conditionnalité de leurs concrétisations à travers l'établissement de densités, d'emprise au sol, … afin que ceux-ci soient en accord avec leur cadre environnant. Par ailleurs, l'augmentation du nombre d'habitants doit pouvoir s'accompagner d'une offre adéquate en équipements d'intérêt collectif de proximité. Le PPAS permettra de mener une réflexion globale et transversale sur l'offre et la diversité des équipements collectifs à intégrer au quartier.

4) **Ouvrir les potentiels de programmation sur l'ilot du commissariat de Police**

Le déménagement du commissariat de Police rue Marché au Charbon devrait intervenir dans les prochaines années. Le site, inscrit en équipement au PRAS, devra donc être reconverti. L'élaboration du PPAS Unesco sera l'occasion de penser ses possibilités de reconversion à travers une analyse globale du périmètre, conformément à la prescription générale 8.4. du PRAS[1].

5) **Dédensifier les intérieurs d'ilots**.

La carte de la situation existante de fait du dossier de base du PPAS « Ilot Sacré » n°80-60 met en évidence une densification intense des intérieurs d'ilots par des annexes destinées aux activités commerciales et aux installations techniques. Cette densification nuit à la qualité de l'habitat en centre-ville.

6) Répondre à la **carence en espaces verts** dans l'hypercentre.

Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) indique que l'hypercentre est une zone pauvre en espaces verts. La dédensification des intérieurs d'ilots est une première réponse à ce constat. Le PPAS aura

[1] Moyennant due motivation par des raisons économiques et sociales et moyennant plan particulier d'affectation du sol, ces zones peuvent bénéficier des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité.

pour objectif de mener une réflexion globale sur l'offre en espaces verts de qualité sur le périmètre afin de diminuer la carence en centre-ville et de s'intégrer dans les maillages régionaux ;

7) Intégrer et modifier le PPAS Putterie.

Noeud de connexion entre le haut et le bas de la Ville, les prescriptions du PPAS Putterie ne permettent pas à la place d'Espagne de jouer correctement ce rôle, ni d'optimaliser son caractère vert comme voulu par le PPAS existant. L'intégration du périmètre du PPAS Putterie au PPAS Unesco aura pour but de sauvegarder l'espace vert tout en augmentant son potentiel qualitatif (perméabilité, végétalisation, affectations des sous-sols, réflexion sur les entrées/sorties/bouches de parkings...) et en améliorant son rôle dans la connexion haut et bas de la Ville.

8) Protéger le patrimoine exceptionnel autour de la Grand-Place.

Un Règlement communal d'Urbanisme Zoné « Grand-Place – patrimoine Unesco. Expression commerciale » encadre l'expression commerciale sur la zone et contient quelques articles généraux de bon entretien des façades à rue. Le PPAS souhaite aller plus loin en intégrant des prescriptions de préservation/rénovation des toitures, des balcons, des façades arrières ou encore des intérieurs de bâtiments (cages d'escaliers, planchers, charpentes, …).

9) Répondre aux objectifs du Plan Régional de Mobilité (PRM).

Le PRM souhaite créer des mailles de quartier apaisées. Pour ce faire, plusieurs politiques doivent être mises en oeuvre afin d'augmenter l'usage du vélo ou de libérer des espaces de stationnement de l'espace public via la mutualisation des parkings hors voirie. Le PPAS « Unesco » analysera les possibilités de mise en œuvre de ces politiques à travers ses prescriptions générales et graphiques.

10) Améliorer la gestion de la propreté en zone Unesco.

Le périmètre est soumis à une forte pression en termes de déchets : déchets des ménages, déchets des commerces, déchets des administrations et autres sièges, déchets engendrés par le tourisme, … La gestion de la propreté s'avère donc difficile. Bien que le PPAS n'ait pas vocation à régler cette problématique, il peut donner certaines pistes de solutions via la notion d'équipements pour des locaux publics de déchets ou pour la gestion des poubelles dans les nouvelles constructions. Par ailleurs, des recommandations pourraient également être émises.

CHAPITRE I

Présentation du projet de PPAS

Section 2. Résumé du contenu du plan

brat

CONTENU ET ENJEUX DU PPAS

Le présent point rappelle les grandes lignes du projet de PPAS.

DOCUMENTS DU PPAS

— Conformément au Chapitre 2 de l' Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 2 avril 2020, relatif au contenu des PPAS, le présent projet de PPAS définit des **prescriptions graphiques et littérales**, toutes deux à valeur réglementaire :

- **Le plan des affectations - Feuille n°4 - Plan d'aménagement**
  - → Le plan reprend la délimitation des sites de mutation, les liserés de mixité locale et le tracé des maillages verts définis au projet de PPAS et au PRDD /PCDD. Le plan indique que le PRAS (en vigueur au moment des demande de permis) est d'application en dehors des sites de mutation.
- **Le cahier de prescriptions littérales** qui accompagne le plan d'affectations, appelé ici « Volet réglementaire littéral »
  - → celui-ci est composé de prescriptions générales et de prescriptions particulières, ces dernières étant spécifiquement relatives aux sites de mutation définis sur le plan des affectations et d'un glossaire.

A côté de ces éléments réglementaires, le projet de PPAS est également accompagné de documents à valeur non réglementaire, visant à faciliter la compréhension et l'application des prescriptions :

- Un volet stratégique:
  - → Celui-ci comprend d'une part
    - ▪ un préambule comprenant la note justifiant les dérogations par rapport au PRAS et l'application, pour 2 zones d'équipement, des caractéristiques des zones de forte mixité ;
    - ▪ une note sur les stratégies mises en œuvre au sein du périmètre, qui vise à permettre à chacun de mieux appréhender les enjeux et la vision des autorités publiques sur le périmètre, ainsi que de comprendre les logiques sous-jacentes à certaines prescriptions.
- Un volet de recommandations
  - → qui intègre une série de bonnes pratiques, issues en partie de l'analyse RIE, incitant à aller encore plus loin que les impositions du projet de PPAS ;
- Des planches explicatives des caractéristiques typo-morphologiques et stylistiques :
  - → qui visent à illustrer les caractéristiques typo-morphologiques et stylistiques principales du patrimoine présent au sein du périmètre. Couplées au volet prescriptif du plan, elles permettent la bonne compréhension de l'application des prescriptions générales et guident le demandeur de permis dans son projet.

— Toujours conformément à l'Arrêté précité, le projet de PPAS est accompagné des plans suivants :

- **Le plan de localisation** - Feuille n° 1
- **Le plan de la situation existante de droit** - Feuilles n° 2a et 2b
  - → Le plan 2a reprend notamment les alignements existants, les passages privés sur sol public, les permis et certificats d'urbanisme, les permis de lotir
  - → Le plan 2b reprend notamment les informations patrimoniales (Zone tampon Unesco, monuments, sites et ensembles classés, inventaire légal des monuments et ensembles et des arbres).
- **Le plan de la situation existante de fait** - Feuille n°3

→ Le plan reprend pour chaque adresse l'affectation du rez de chaussée et l'affectation aux étages.

Ne sont pas encore disponibles au moment de la réalisation du RIE :

- **Le cahier séparé de plans de la situation existante de droit**, au sens de l'arrêté(extrait détaillé du périmètre concerné élargi pour les cartes du PRD, extrait détaillé de la carte du PRAS, extrait détaillé du périmètre concerné élargi du PRM ou de la carte Mobilité PRAS Transports en communs et Voiries, la zone de revitalisation urbaine, les immeubles faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité pour cause d'utilité publique et leur date d'approbation, les servitudes ayant un impact direct sur l'utilisation du sol,…).
- **Le cahier séparé de la situation existante de fait** au sens de l'arrêté (zones inondables, terrains pollués, orthophotoplan, photos du site et de ses environs utiles à la compréhension de la situation existante.

— Le projet de PPAS est également accompagné d'un document graphique opérationnel relatif au droit de préemption établi sur le périmètre :
- **Le Plan du périmètre de préemption** - Feuille n°5

PROJET DE PPAS

Volet réglementaire littéral

AFFECTATIONS : PRESCRIPTIONS GENERALES ET ZONES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Globalement, le projet de PPAS se positionne comme suit **par rapport aux affectations du PRAS** :

- Sur la globalité du périmètre à l'exception des sites de mutation, les affectations sont définies par le PRAS en vigueur au moment de la demande de PU, mais les **prescriptions générales du projet de PPAS** apportent des **précisions** au PRAS en vigueur en 2025 en ce qui concerne :
  - → le commerce de gros : il est interdit sur l'entièreté du périmètre ;
  - → la localisation des commerces ReCa : ils sont prioritaires dans les établissements déjà existants ;
  - → le nombre de commerces touristiques sur le périmètre : ils sont limités à 20 ;
  - → les typologies de logements : les prescriptions tentent d' inciter à la production de logements familiaux.
  - → De plus, des conditions supplémentaires sont énoncées au sein des liserés de mixité locale définis au plan, visant à améliorer les conditions d'habitabilité des logements (nature des activités devant être compatibles avec le logement, priorité au commerce de proximité (sauf rue du Marché aux Herbes), limitation du nombre de ReCa,…)
- Au niveau des **sites de mutation (prescriptions particulières)** :
  - → soit le projet de PPAS **précise** davantage le PRAS, pour :
    - le site « Ecuyer » en interdisant le bureau et les établissements hôteliers,
    - le site « Marché aux Poulets » en interdisant le commerce en intérieur d'ilot,
    - les sites « Ecuyer », « Galerie Agora » et « Galerie du Centre » en limitant, en intérieur d'ilot, l'emprise du commerce aux rez (ou rez+ entresol)
    - le site Espagne-Putterie, en précisant les affectations principales et secondaires en sous-sol de la place d'Espagne, mais aussi en définissant des « zones de parc » et des « zones de voirie associée à une zone de parc », et ce faisant le projet de PPAS définit de nouvelles règles que celles du PPAS Putterie actuellement en vigueur sur une partie de ce site de mutation
  - → soit le projet de PPAS présente des **dérogations** au PRAS, pour 2 sites de mutation situés en zone d'habitation au PRAS :

- le site « Grand'Place-Midi », où l'on permet l'installation d' établissements hôteliers de plus grande ampleur que prévu au PRAS;
- le site « Galerie du Centre », où l'on permet l'installation de plus grandes superficies de bureaux et d'équipements.

Ces dérogations sont justifiées dans le point A.4 du Préambule du volet stratégique.

→ Soit le projet de PPAS applique les **prescriptions de la zone de forte mixité** à des zones d'équipement (cf. prescription 8.4 du PRAS), c'est le cas de 2 sites de mutation :

- le site « Marché au Charbon » ;
- le site « Chêne ».

Les justifications relatives à l'application des prescriptions de la zone de forte mixité dans ces zones d'équipement sont également reprises dans le point A.5. du préambule du volet stratégique.

AUTRES PRESCRIPTIONS GENERALES :

Par ailleurs, le projet de PPAS énonce des **mesures préalables** : la justification des demandes de permis d'urbanisme au regard de la documentation patrimoniale, la possibilité de devoir compléter ces demandes par des éléments spécifiques (étude patrimoniale et sanitaire, étude de l'impact sur certaines vues…).

Le projet de PPAS énonce également des prescriptions relatives aux :

Caractéristiques des constructions :

Celles-ci visent notamment à **améliorer l'habitabilité** au sein des ilots et à **mettre en valeur le patrimoine** à travers la conservation des caractéristiques stylistiques et typo-morphologiques.

Elles comprennent une série de **mesures conservatoires :**
- Les constructions à front de rue **ne peuvent pas être démolies** (sauf dans certains sites de mutation). Les **annexes** patrimoniales au sens du glossaire ne peuvent pas être démolies non plus
- La démolition d'immeubles de 4niveaux ou plus implique la réalisation d'une **analyse d'impact sur le patrimoine adjacent**.
- En attendant la réalisation d'un guide d'aménagement (B.3.2.1), un **inventaire complet des éléments patrimoniaux** doit être réalisé pour les projets de rénovation soumis à permis .
- Toute intervention sur des caves anciennes doit respecter la matérialité propre au bâti ancien.

L'**adaptabilité et la convertibilité** est demandée pour les nouvelles constructions de + de 1000m².

Des exigences sont formulées quant aux **matériaux** utilisés (durabilité, qualités patrimoniales, …) et quant aux caractéristiques physiques des constructions : **façades** (baies, garde-corps, pignons, corniche…), balcons, **toitures**…

D'autres mesures visent la continuité des hauteurs des **rez,** le maintien d'un accès séparé vers les étages, l'interdiction, dans certains cas, de créer des entrées de garages à front de rue.
Un point est dédié à le **Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP).** Un autre point vise les **installations techniques,** dans une optique de limitation des nuisances (patrimoine, habitabilité).

Abords de constructions :

Les prescriptions visent un aménagement des **intérieurs d'ilots** qui améliore leurs **qualités végétales et paysagères** grâce à une plus grande **perméabilité** des sols via la création/maintien de surfaces de pleine terre, à la mise en valeur du bâti en **façade arrière et latérale,** à la **tranquillité** qui y est préconisée (limitation des percées du front bâti en certains endroits…).

Les aménagements futurs viseront une **continuité paysagère et végétale**. Les espaces ouverts végétalisés existants doivent être **préservés** (ou compensés).

Dans le même ordre d'idées, les espaces ouverts participent à constituer un **réseau de fraîcheur**, à l'amélioration de la **gestion intégrée des eaux pluviales**, à contribuer au développement du **maillage vert** et au **développement des biotopes** urbains.

Espace public :

Les aménagements des voiries s'inscrivent dans une logique de **cohérence historique et paysagère**. Le projet de PPAS réfère à la **Steenweg comme colonne vertébrale incluant le parc urbain**.

Tout comme pour les abords des constructions, la **continuité végétale et paysagère** est recherchée, via la pleine terre (tenant compte de la contrainte archéologique). La **végétalisation** des voiries est **maximisée.** Les espaces de **pleines terre** existants doivent être préservés (ou compensé). Le projet de PPAS fait référence au plan de **maillage vert** où la présence d'arbres à haute tige procurant de l'ombrage est demandée.

Dans le même ordre d'idées, les aménagements en voirie participent à la diminution du phénomène d'**ilot de chaleur**, à l'amélioration de la **biodiversité**, à une **ambiance sonore qualitative**., et à une **gestion intégrée des eaux pluviales**. L'aménagement de l'espace public vise un **objectif « zéro rejet** » à l'aide de dispositifs GIEP.

Vues et perspectives :

Les prescriptions imposent de préserver les vues depuis et vers la Grand-Place, ainsi que certaines vues sur la flèche de l'Hôtel de Ville.

Un périmètre de préemption est également joint au projet de PPAS.

AUTRES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES (SITES DE MUTATION) :

Outre les prescriptions relatives aux affectations évoquées plus haut, le projet de PPAS donne des impositions spécifiques à chaque site de mutation, par exemple relatives :

- aux espaces ouverts : maximisation des biotopes urbains, accès au travers des ilots, …
- au patrimoine bâti : préservation de certaines constructions, …
- aux caractéristiques des constructions : dégagements, taux d'emprise pour 1 site, …

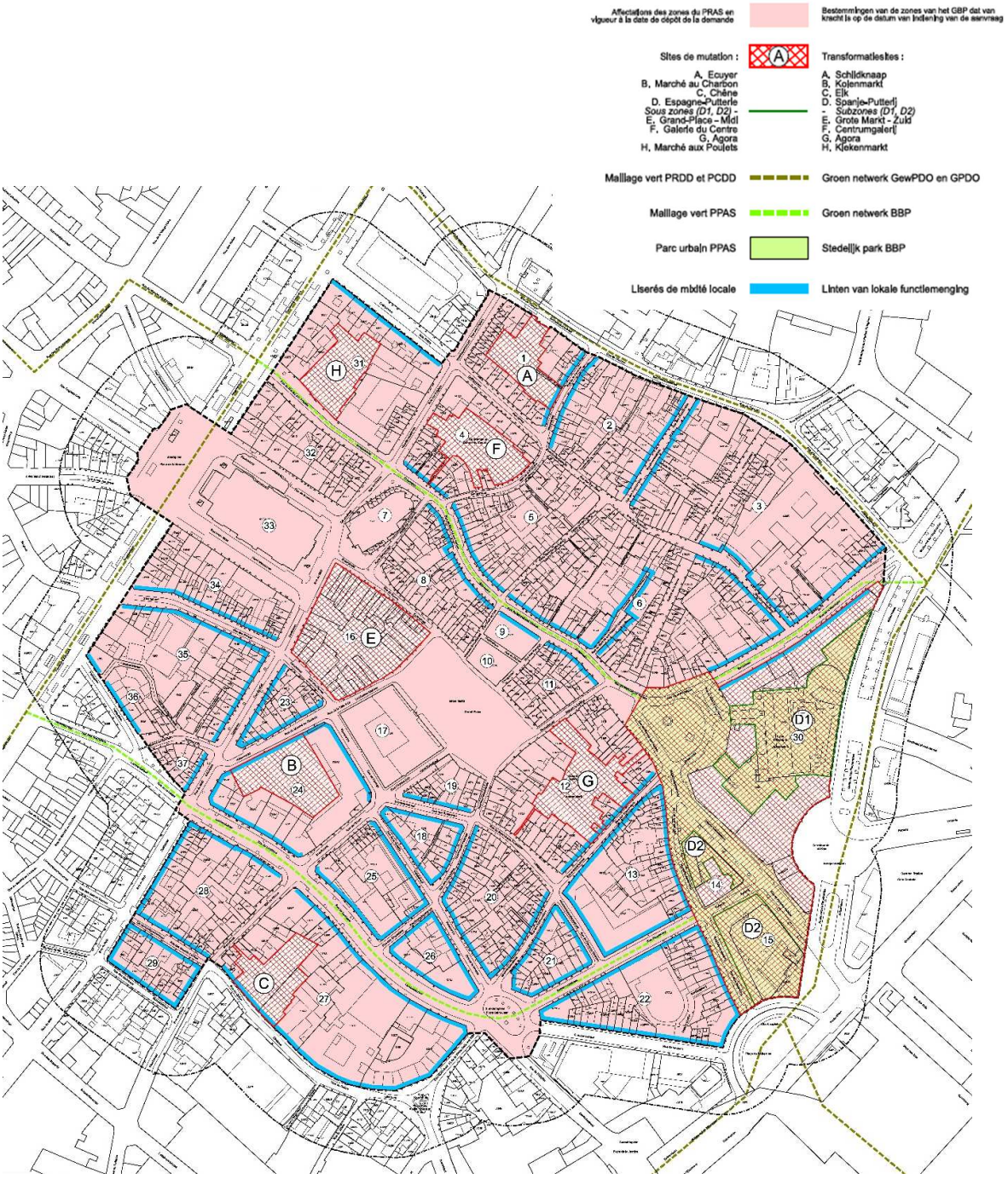
Sites de mutation	E/S max.	P/S max.
A « Ecuyer »	/	/
B « Marché au Charbon »	E/S existant (~84%)	P/S existant (~4,6)
C « Chêne »	E/S existant (~71%)	P/S existant (~2,5)
D « Espagne-Putterie »	/	/
E « Grand-Place – Midi »	E/S existant (~96%)	P/S existant (~4,8)
F « Galerie du Centre »	/ (E/S existant =100%)	P/S existant (4)
G « Galerie « Agora »	/ (E/S existant =100%)	P/S existant (~4)
H « Marché aux Poulets »	60%	P/S existant (~3)

Tableau des taux d'emprise et rapports P/S maximum définis dans les prescriptions particulières.

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Dès lors, sur le plan des affectations,

- les sites de mutation sont repris dans un type de hachures quadrillées rouges portant chacun une lettre de référence : les prescriptions générales du projet de PPAS sont d'application sur ces sites (sauf indication contraire) et sont précisées par les prescriptions particulières ;
- le reste du périmètre est repris dans une couleur rose unie, référant aux prescriptions du PRAS en vigueur au moment des demandes de permis, et précisées par les prescriptions générales du projet de PPAS.



Plan des affectations du projet de PPAS

RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES (RIE)
DU PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL

« GRAND-PLACE ET SES ENVIRONS »

CHAPITRE II

Diagnostic de la situation existante et identification des enjeux

Ville de Bruxelles

Version mars 2023

brat

CHAPITRE I – PRESENTATION DU PROJET DE PLAN
Section 0. Méthodologie générale
Section 1. Description des objectifs stratégiques poursuivis par le plan
Section 2. Résumé du contenu du plan

CHAPITRE II – DIAGNOSTIC DE LA SITUATION EXISTANTE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX
Section 1. Méthodologie pour l'établissement de la situation existante
Sections 2-3-4. Relevé de la situation de droit et de fait et évolution probable

CHAPITRE III – MISE EN EVIDENCE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Section 1. Méthodologie
Section 2. Présentation des alternatives raisonnables et de la méthode d'évaluation retenue
Section 3. Evaluation des incidences
A/ ALTERNATIVES DE PROGRAMMATION
B/ ALTERNATIVES DE SPATIALISATION
C/ PROJET DE PPAS
Section 4. Recensement d'incidences environnementales spécifiques

CHAPITRE IV - CONCLUSION, RECOMMANDATIONS ET MESURES DE SUIVI
Section 1. Présentation des solutions retenues
Section 2. Recommandations
Section 3. Mesures de suivi

LISTE DES ABRÉVIATIONS

ABP	Agence de Bruxelles Propreté
AGRB	Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
AIS	Agences Immobilières Sociales
CBS	Coefficient de Biotope par Surface
CQD	Contrat de Quartier Durable
CoBAT	Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire
COBRACE	Code Bruxellois de l' Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie
CRU	Contrat de Rénovation Urbaine
GES	Gaz à Effet de Serre
HoReCa	Hôtellerie, Restauration, Cafés
ISBA	Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse
ICR	Itinéraires Cyclables Régionaux
PACE	Plan Energie—Air— Climat
PACS	Plan d'Action Communal de Stationnement
PCDD	Plan Communal de Développement Durable
PCM	Plan Communal de Mobilité
PLAGE	Plan Local pour le Gestion Energétique
PPAS	Plan Particulier d'Affectation du Sol
PRAS	Plan Régional d'Affectation du Sol
PRDD	Plan Régional de Développement Durable
PREC	Programme Régional en Economie Circulaire
PRM	Plan Régional de Mobilité
PRPS	Plan Régional de Politique de Stationnement
RBC	Région de Bruxelles-Capitale
RCU	Règlement Communal d'Urbanisme
RCUZ	Règlement Communal d'Urbanisme Zoné
RRU	Règlement régional d'urbanisme
SISP	Société Immobilière de Service Public
SMV	Spécialisation Multimodale des Voiries

Table des matières du chapitre II – Diagnostic de la situation existante

SECTION 1. MÉTHODOLOGIE POUR L'ÉTABLISSEMENT DE LA SITUATION EXISTANTE 25
Contexte du PPAS 26
Contexte 26
Périmètre du PPAS 26
Méthode d'analyse appliquée 27
SECTIONS 2-3-4. RELEVÉ DE LA SITUATION DE DROIT ET DE FAIT ET ÉVOLUTION PROBABLE 28
Situation de fait et de droit, évolution probable à situation inchangée et identification des enjeux par critère 29
Plans et règlements en vigueur 29
Organisation spatiale 31
Structure des espaces bâtis et ouverts 31
Paysages urbains et repères symboliques 35
Dynamique urbaine 39
Dynamique urbaine - Situation existante de droit 39
Trois zones de proximité 41
Population et logement 40
Equipements et commerces 42
Activités et transition économiques (bureaux et industrie) 44
Environnement humain 45
Bruit et vibrations 45
Qualité des espaces publics pour le déplacement et le séjour et activation de l'espace public via les rez-de-chaussée 48
Qualité de l'air 51
Sécurité 52
Déplacements 53
Mise en œuvre de la SMV 53
Piéton 56
Vélo 58
Transports en commun 60
Voitures 62
Poids lourds 64
Stationnement 65
Intermodalité et services de mobilité 68
Environnement et climat 69
Microclimat 69
Sols 71
Réseau écologique et maillages environnementaux 73
Eaux 75
Energie 77
Circularité 79
Circularité 79
Modularité des espaces 81
Conclusion – Interactions entre les critères 82
Conclusion – Synthèse des enjeux 83

CHAPITRE II

Diagnostic de la situation existante et identification des enjeux

Section 1. Méthodologie pour l'établissement de la situation existante

brat

CONTEXTE

Le PPAS se situe au cœur du Pentagone, zone patrimoniale et touristique mais également habitée, en plein centre de la Région. Le PRAS représente bien cette dualité, puisqu'il affecte la majorité du périmètre en zone d'habitation, avec quelques îlots en zone mixte ou de forte mixité et d'autres en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ; que la quasi-totalité des îlots est bordée de liseré commercial et que l'ensemble du périmètre est couvert par la surimpression ZICHEE (Zone d'Intérêt Culturel, Historique et d'Embellissement).

L'objectif du PRAS, et de la Ville de Bruxelles dans le cadre de ce PPAS, est de protéger le logement au sein de la zone, d'en améliorer le cadre de vie, tout en permettant de développer d'autres activités économiques (bureaux, commerces, hôtels) dans une certaine mesure et en respect de l'objectif d'amélioration du cadre de vie : par rapport à ces activités, les enjeux mis en lumière par la Ville de Bruxelles sont le développement incontrôlé de Night shops et Gift shops ainsi que d'établissements hôteliers.

Des enjeux environnementaux sont également relevés, la zone étant quasi totalement imperméable, les intérieurs d'îlots étant presque tous bâtis, le périmètre étant en partie inondable, l'effet îlot de chaleur y étant marqué, la végétation étant très peu présente…

Le périmètre couvre également l'îlot de la place d'Espagne sur lequel la Ville de Bruxelles a pour objectif un réaménagement dans une vision qualitative de l'espace public, projet entravé par les prescriptions du PPAS Putterie 30-40 actuellement en vigueur. L'élaboration du PPAS Unesco permettrait dès lors de revoir les prescriptions pour cet îlot, permettant un développement qualitatif tenant compte des enjeux actuels.

Le périmètre est également situé au croisement de l'ensemble des magistrales piétonnes définies dans le plan Good Move, ce qui en fait le centre névralgique du déplacement piéton au sein de la Région. Le périmètre présente par ailleurs plusieurs parkings publics. Le PPAS pourrait dès lors aider à concrétiser la politique régionale de mobilité en fonction des enjeux/défis mis en avant dans le cadre du diagnostic.

Par ailleurs, plusieurs études sont en cours sur des zones plus larges que le périmètre du PPAS mais dont il faudra tenir compte, notamment en termes d'objectifs : masterplan de revalorisation des espaces publics, (re)développement d'une chaussée historique (le Steenweg) reliant Molenbeek à Ixelles en passant par le centre historique, visant des objectifs en termes de mobilité, d'environnement, d'inclusivité, d'économie et de culture.

Enfin, plusieurs îlots repris dans le PPAS sont concernés par des projets immobiliers, présentent une problématique de vacance immobilière et/ou vont subir des transformations importantes. Les projets connus sont actuellement la réfection de la place d'Espagne, le projet du parking Ecuyer, le redéveloppement du commissariat, le projet CBC et le projet « Rue du Chêne ».

Ainsi, les enjeux urbanistiques mis en lumière par la Ville de Bruxelles sont de permettre de retrouver une mixité commerciale au profit de tous les usagers de la zone, de renforcer la protection et la qualité du logement en centre-ville, d'encadrer les développements urbanistiques sur le périmètre du PPAS, d'ouvrir les potentiels de programmation sur l'ilot du commissariat de Police, de dédensifier les intérieurs d'ilots, de répondre à la carence en espaces verts dans l'hypercentre, d'intégrer et de modifier le PPAS Putterie, de protéger le patrimoine exceptionnel autour de la Grand-Place, de répondre aux objectifs du Plan Régional de Mobilité et d'améliorer la gestion de la propreté en zone Unesco

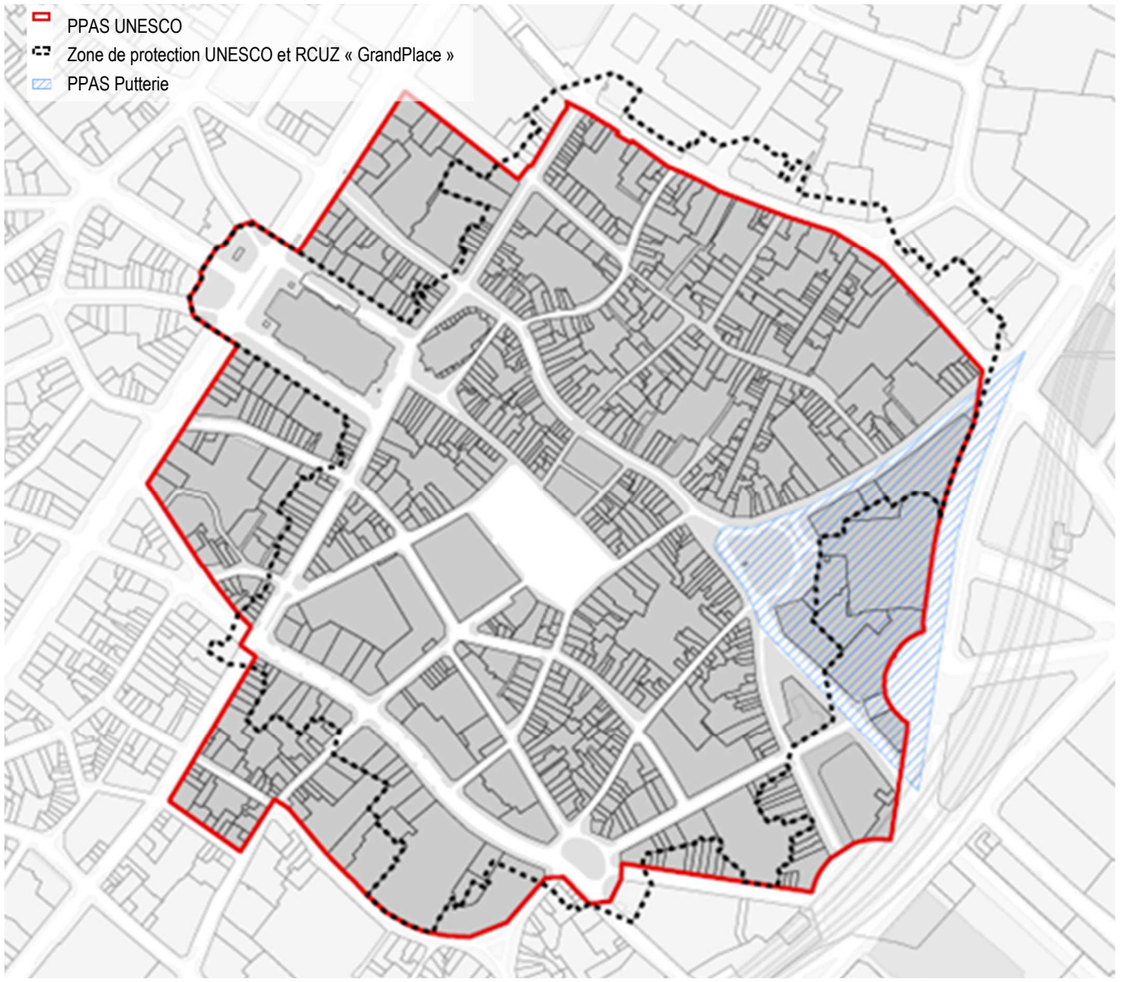
Il est intéressant de préciser qu'un précédent projet de PPAS (n°80-06 "Ilots Sacré") approuvé le 28 juillet 1999 et qui portait sensiblement sur le même périmètre a été abandonné avec l'évolution de contexte règlementaire : le classement de la Grand Place au « Patrimoine mondial de l'Unesco », les nouvelles dispositions règlementaires du Plan Régional d'Affectation du Sol et du Règlement Régional d'Urbanisme, et la réalisation du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) "Grand-Place, patrimoine Unesco -expression commerciale", auxquels vient s'ajouter le plan de gestion de la Grand Place.

Aujourd'hui, la Ville considère que les outils mis en place sur le périmètre ne suffisent plus à répondre aux défis sur la zone et qu'en conséquence l'élaboration d'un nouveau PPAS au périmètre plus étendu s'impose.

PERIMETRE DU PPAS

La zone étudiée est située au cœur du Pentagone et couvre la Grand-Place et les îlots alentours.

Le périmètre du PPAS se rapproche du périmètre Unesco (auquel correspond également le RCUZ), mais il ne coïncide pas tout à fait avec celui-ci comme l'indique la figure ci-contre.



Périmètre du projet de PPAS vs périmètre Unesco (Source : ERU)

En effet, le périmètre du présent projet de PPAS considère uniquement des ilots ou voiries entiers, ce qui n'est pas le cas du périmètre Unesco dont la nature est différente.

Le présent projet de PPAS est donc plus large au niveau de certains ilots, notamment l'ilot couvert par le PPAS Putterie, et moins étendu au niveau d'autres ilots.

Le périmètre présente une superficie d'environ 25ha et comprend 35 ilots.

Il comprend des espaces publics notables que sont la Grand-Place, les alentours de la Bourse, la place Saint-Jean, la place d'Espagne, la place du Marché aux herbes, le carrefour de l'Europe et le square de la Putterie

MÉTHODE D'ANALYSE APPLIQUÉE

Le présent rapport porte sur toutes les thématiques environnementales figurant au point 7° de l'annexe C du CoBAT. Dans le cadre de la réalisation du rapport sur les incidences environnementales du PPAS Unesco, les thématiques sont présentées dans un ordre différent de celui repris au CoBAT, et 23 critères d'analyse ont été définis, répartis en 6 grands « thèmes ». Ces critères seront utilisés comme une grille de lecture tout au long de l'établissement du RIE : structuration du diagnostic synthétique, critères comparés pour les alternatives et variantes, formulation de recommandations et cadrage de l'analyse des impacts du scénario préférentiel.

Le tableau ci-contre reprend les **24 critères** proposés et leur correspondance avec les critères classiques.

L'objectif de ce chapitre est d'identifier les enjeux environnementaux qui découlent de la **situation existante** et **à venir** et auxquels le PPAS devra répondre. Les éléments analysés pour la situation future de référence sont les nombreux projets en cours ou programmés dans le quartier ainsi que les orientations et stratégies régionales et communales pour le quartier (PRDD et PCD, Plan Good Move, Plan Climat, PREC, COBRACE, PGE…).

Sur base de la compilation des études existantes sur le périmètre du PPAS et ses alentours, mais également sur base d'autres méthodes complémentaires (travail en chambre, travail de terrain, rencontres, analyse des plans et programme pertinents), le présent document reprend pour chaque critère, une fiche synthétique présentant une ou plusieurs carte(s) ou image(s) accompagnée(s) d'un texte résumant les informations analysées en détail lors du travail de compilation des études existantes :

- éléments de situation existante de fait et de droit,
- éléments liés à la situation future de référence, mettant en évidence des politiques, projets, ambitions… qui peuvent faire évoluer les critères dans les années à venir
- enjeux environnementaux relatifs au critère et à prendre en compte dans le PPAS,
- le cas échéant, un (des) indicateur(s) de suivi pour le critère ;

En conclusion, un tableau synoptique reprend pour chaque critère, l'appréciation de son « état » actuel et l'évolution de cet état, ainsi que les interactions entre critères et les grands enjeux qui découlent de l'analyse du diagnostic.

A côté des nombreuses visites de terrain, les sources utilisées pour alimenter le présent document sont particulièrement abondantes. Outre les informations fournies par les divers services de la Ville, par la Police et l'asbl BRAVVO, nous avons consulté des études et observatoires HUB, IBSA, Perspective, Bruxelles Environnement, le Monitoring des Quartiers, Statbel…etc. Le diagnostic mené par ERU a permis de nous guider et d'approfondir certains thèmes, là où le cela semblait pertinent pour le RIE.

Thème	Critère d'analyse	Critères « classiques » correspondant
ORGANISATION SPATIALE	Structure des espaces bâtis et ouverts	Environnement bâti, patrimoine culturel, paysages
	Eléments construits et patrimoine	
	Paysage urbain et repères symboliques	
DYNAMIQUE URBAINE	Population et logement	Domaine social et économique
	Equipements et commerces	
	Activités et transition économiques (bureaux et industrie)	
ENVIRONNEMENT HUMAIN	Bruit et vibrations	Environnement naturel
	Qualité des espaces publics pour le déplacement et le séjour et activation de l'espace public via les rez-de-chaussée	Mobilité
	Qualité de l'air	Environnement naturel
	Sécurité	Santé humaine
DEPLACEMENTS	Mise en œuvre de la SMV et maillages de mobilité	Mobilité
	Modes actifs	
	Transports en commun	
	Voitures	
	Poids lourds	
	Stationnement	
	Intermodalité et services de mobilité	
ENVIRONNEMENT ET CLIMAT	Microclimat	Environnement naturel
	Sols	Environnement naturel
	Réseau écologique et maillages environnementaux	Environnement naturel
	Eaux	Environnement naturel
	Energie	Gestion des ressources
CIRCULARITE	Circularité	Gestion des ressources
	Modularité des espaces	Environnement bâti

CHAPITRE II

Diagnostic de la situation existante et identification des enjeux

Sections 2-3-4. Relevé de la situation de droit et de fait et évolution probable

brat

SITUATION DE FAIT ET DE DROIT, ÉVOLUTION PROBABLE À SITUATION INCHANGÉE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX PAR CRITÈRE

Les sections 2, 3 et 4 (situation de droit, de fait et alternative tendancielle) prévues dans l'annexe 1 de l'arrêté 'RIE' sont toutes traitées dans la présente partie, successivement au sein de chacune des thématiques. Cette structure facilitera la comparaison des différentes situations pour un critère donné et favorisera la cohérence et la lisibilité de l'ensemble.

Pour chacun des 23 critères répartis en 5 thématiques, seront analysés :

- la situation existante de droit
- La situation existante de fait
- La situation au fil de l'eau , c'est à dire la situation tendancielle
- les enjeux ressortant de l'analyse et qui sont traitables à l'échelle du PPAS

Avant d'entamer le diagnostic à proprement parlé, un rappel des principaux plans et règlements en vigueur est établi. Ceux-ci reviennent dans les différentes thématiques lorsque la thématique est concernée par lesdits plans. Les aspects qui sont en lien avec le critère étudié sont exposés.

PLANS ET RÈGLEMENTS EN VIGUEUR

Permis d'environnement

* L'Ordonnance du 30 novembre 2017 (réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes ;
* L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 fixant la liste des installations de classe lB,II et III ;
* L'Ordonnance du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe 1A ;
* L'Ordonnance du 5 Juin 1997 et ses modifications dont celle de septembre 2019 ;

Réseaux écologiques

* L'ordonnance du 1er mars 2012 relatif à la conservation de la nature ;
* L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 octobre 2000 relatif à la conservation des habitats naturels ainsi que de la flore et de la faune sauvages ;

Aménagement du territoire et mobilité

* Le Plan régional de mobilité 2020-2030 (dit « Good Move ») approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 5 mars 2020 ;
* Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par le Gouvernement de la RBC le 12 juillet 2018 et publié au Moniteur belge le 5 novembre 2018 ;
* Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) approuvé par le Gouvernement de la RBC en date du 21 novembre 2006 et entré en vigueur le 3 janvier 2007 ;
* Le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT);
- L' Ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du CoBAT ;
- L'Arrêté du Gouvernement de la RBC du 9 avril 2004 adoptant le CoBAT ;
* L'arrêté du Gouvernement de la RBC du 3 mai 2001 adoptant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
* Règlement communal d'Urbanisme Zoné « Grand Place, patrimoine Unesco – Expression commerciale) (RCUZ) de 2009 ;
* Le Plan communal de Mobilité (PCM) de 2011 ;

Bruit

* Le plan QUIET.BRUSSELS adopté par le Gouvernement de la RBC le 28 février 2019 ;
* Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par le Gouvernement de la RBC le 12 juillet 2018;
* L'ordonnance du 19 avril 2018 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 1997 relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain et ses modifications ultérieures ;
* La convention environnementale entre la STIB et la RBC concernant les bruits et les vibrations, signée le 25 juin 2004 ;
* L'arrêté du 24 novembre 2002 du Gouvernement de la RBC relatif à la lutte contre le bruit et vibrations générées par les installations classées ;
* Les arrêtés du 21 novembre 2002 du Gouvernement de la RBC fixant la méthode de contrôle et les conditions de mesure du bruit, et relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;
* L'arrêté royal du 16 janvier 2006 relatif à la protection de la santé et de la sécurité des travailleurs contre les risques liés au bruit sur le lieu de travail ;
* Plan de gestion Grand-Place Patrimoine mondial de l'Unesco, approuvé par le Collèges des bourgmestre échevins de la Ville de Bruxelles le 21 mars 2019, par le Conseil Communal de la Ville de Bruxelles le 1 avril 2019 et par le Gouvernement de la RBC le 7 novembre 2019.

Eaux usées

* L'ordonnance du 20 octobre 2006 établissant un cadre pour la politique de l'eau et ses modifications du 23 juin 2017 ;
* L'arrêté du Gouvernement de la RBC approuvant le Plan de Gestion de l'eau pour la période 2016-2021 ;
* L'arrêté du Gouvernement de la RBC du 24 mars 2011 établissant des normes de qualité environnementale, des normes de qualité de base et des normes chimiques pour les eaux de surface contre la pollution causée par certaines substances dangereuses et autres polluants et sa modification du 17 décembre 2015 ;
* L'arrêté du Gouvernement de la EBC du 24 septembre 2010 relatif à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation ;
* L'arrêté du gouvernement de la RBC du 23 mars 1994 relatif au traitement des eaux urbaines résiduaires ;
* L'arrêté royal du 3 août 1976 portant règlement général relatif aux déversements des eaux usées dans les eaux de surface ordinaires dans les égouts publics et dans les voies artificielles d'écoulement des eaux pluviales, modifié par l'arrêté royal du 12 juillet 1985 et par l'arrêté royal du 4 novembre 1987 fixant des normes de qualité de base pour les eaux du réseau hydrographique public ;
* L'arrêté royal du 23 juin 2010 relatif à l'établissement d'un cadre pour parvenir à un bon état des eaux de surface et ses modifications ;

L'arrêté royal du 25 octobre 1988 relatif aux taux de biodégradabilité de certains agents de surface dans les détergents

Déchets

* Le Plan de Gestion des Ressources et des Déchets, adopté définitivement par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale le 15 novembre 2018.
* L'ordonnance du 7 mars 1991 relative à la prévention et à la gestion des déchets et ses modifications ultérieures et arrêtés d'exécution (notamment l'ordonnance du 14 juin 2012) ;
* L'arrêté du Gouvernement de la RBC du 22 novembre 2018 approuvant le Plan de Gestion des Ressources et des Déchets pour la période 2019-2023 ;
* L'arrêté du Gouvernement de la RBC du 21 juin 2012 déterminant les règles de mise en œuvre de l'obligation de tri pour les producteurs ou détenteurs de déchets autres que ménagers ;
* L'arrêté du Gouvernement de la RBC du 25 avril 2002 établissant la liste de déchets et de déchets dangereux ;
* L'arrêté du Gouvernement de la RBC du 18 juillet 2002 instaurant une obligation de reprise de certains déchets en vue de leur valorisation ou de leur élimination ;

Sol et sous-sol (voir aussi 'Eau')

* L'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués ;
* L'ordonnance relative à la gestion des sols pollués adoptée le 13 mai 2004 ;
* L'arrêté du Gouvernement de la RBC du 8 octobre 2015 fixant les normes d'intervention et les normes d'assainissement des sols.
* L'arrêté du Gouvernement de la RBC du 16 juillet 2015 fixant la liste des activités à risque ;
* L'arrêté du Gouvernement de la RBC du 8 juillet 2010 fixant le contenu type des projets d'assainissement, des projets de gestion du risque et des projets d'assainissement limités ;
* L'arrêté du Gouvernement de la RBC du 8 juillet 2010 fixant le contenu type des reconnaissances de l'état du sol et des études détaillées ;
* L'arrêté du Gouvernement de la RBC du 24 septembre 2010 relatif à l'attestation du sol ;
* L'arrêté du Gouvernement de la RBC du 9 décembre 2004 relatif à l'évaluation des risques pour la santé et l'environnement causés par une pollution du sol ;
* L'arrêté du Gouvernement de la RBC du 9 décembre 2004 déterminant les normes de pollution du sol et des eaux dont le dépassement justifie la réalisation d'une étude de risque ;

Air, climat et énergie

* Le Plan national Energie-Climat 2021-2030, de 2019 ;
* Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par le Gouvernement de la RBC le 12 juillet 2018;
* Le Plan régional Air-Climat-Energie (PACE) du 2 juin 2016 ;
* Le Plan Climat, 2022 ;
* Le Plan Lumière régional (2017),
* L'ordonnance Climat du 17 juin 2021 ;
* L'ordonnance portant assentiment au Traité sur la Charte de l'Energie, les annexes EM, NI, TRM, N, VC, ID, IA, P, G, TFU, D, B, PA et T, les Décisions et le Protocole sur l'efficacité énergétique et les aspects environnementaux connexes, et l'Acte final, faits à Lisbonne le 17 décembre 1994 ;
* L'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code Bruxellois de l'Air et de la maîtrise de l'Energie (COBRACE), et ses arrêtés d'exécution relatifs à la performance énergétique des bâtiments et à la qualité de l'air ;
* L'ordonnance du 7 juin 2007 relative à la PEB et au climat intérieur ; et ses arrêtés d'exécution ;
  * L'arrêté du Gouvernement de la RBC du 26 janvier 2017 établissant les lignes directrices et critères nécessaires au calcul de la performance énergétique des unités PEB ;
  * L'arrêté du Gouvernement de la RBC du 19 janvier 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la RBC du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation ;
  * L'arrêté du Gouvernement de RBC du 21 décembre 2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat interne des bâtiments, et ses modifications ;
  * l'arrêté du Gouvernement de la RBC du 18 avril 2002 relatif à la fixation d'objectifs à long terme, de valeurs cibles, de seuil d'alerte et de seuil d'information pour les concentrations d'ozone dans l'air ambiant ;
  * l'arrêté du Gouvernement de la RBC du 28 juin 2001 relatif à la fixation de valeurs limites pour l'anhydride sulfureux, le dioxyde d'azote et les oxydes d'azote, les particules et le plomb dans l'air ambiant ;
  * l'arrêté du Gouvernement de la RBC du 5 juillet 2001 concernant les valeurs limites pour le benzène et le monoxyde de carbone dans l'air ambiant ;
  * L'arrêté royal du 12 octobre 2010 réglementant les exigences minimales de rendement et les niveaux des émissions de polluants des appareils de chauffage alimentés en combustible solide ;
  * L'arrêté royal du 18 mars 1997 concernant les exigences de rendement pour les nouvelles chaudières à eau chaude alimentées en combustibles liquides ou gazeux.

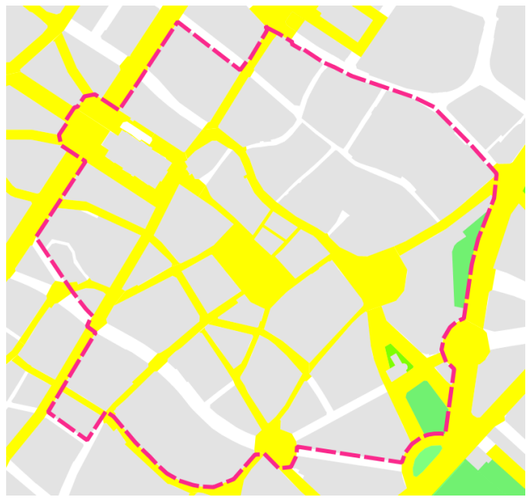
RELEVÉ

STRUCTURE DES ESPACES BATIS ET OUVERTS

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Au **PRAS**, le périmètre reprend 2 zones de parc (Place d'Espagne et square de la Putterie) et une grande partie des voiries est reprise en espaces structurant, espaces ayant pour but de donner une lisibilité paysagère ou architecturale de qualité aux espaces publics et au bâti riverain.

Le Titre I du **RRU** donne les caractéristiques urbanistiques des bâtiments et de leurs abords. Il stipule que la hauteur des bâtiments doit être similaire à celle des bâtiments voisins et doit respecter le bon aménagement des lieux. De plus, il stipule que la profondeur des constructions mitoyennes est fonction de la profondeur du terrain (max ¾) et de la profondeur des bâtiments voisins. Il stipule aussi que les constructions isolées sont implantées à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu notamment de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins. Ce même titre donne les prescriptions relatives à la voirie, ses accès et ses abords.



Espaces structurants (en jaune), et zones de parc (en vert) du PRAS (Source : Brugis)

Le **PPAS Putterie** fixe les zones de bâtiments principaux (en rouge) le long des rues de la Montagne et de l'Infante ainsi que le long de la place Agora. Il fixe également des espaces ouverts en ce qu'il définit une zone d'espace vert (et une zone d'espace vert avec constructions d'annexes limitées en intérieur d'ilot), librement accessible aux piétons et qui constitue des lieux et places publics, et une zone de voirie (en jaune). Le PPAS comprend également une zone frappée de servitude sur domaine privé destinée à l'établissement de passages publics (en jaune foncé). Il a ainsi permi d'élargir et de créer une réelle place Agora.



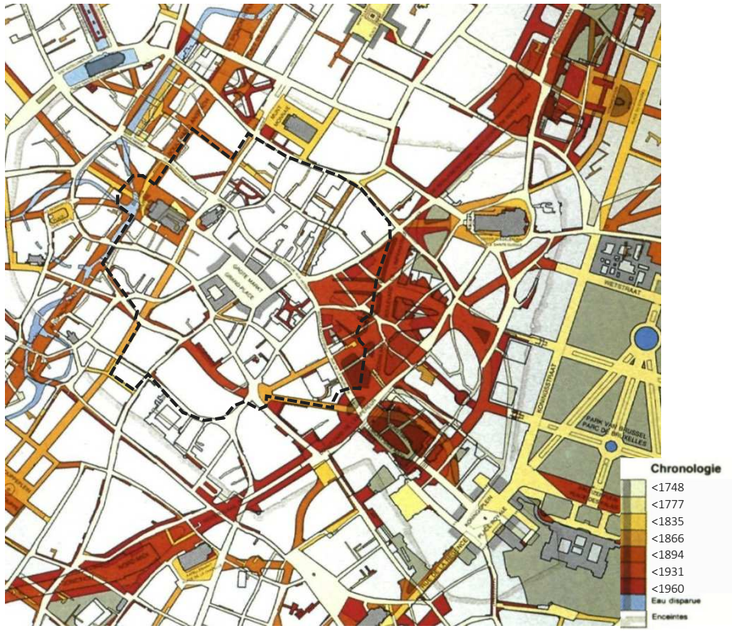
Plan du PPAS Putterie

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

La structure du quartier étudié est fortement liée à son histoire : le tissu bâti est principalement ancien, constituée de rues étroites et sinueuses, d'impasses et de venelles ainsi que d'un tissu d'îlots au parcellaire très étroit et profond, témoignant d'une urbanisation du Moyen-Age. Les anciennes routes marchandes médiévales ont été coupées par deux axes nord-sud qui suivent le sens de la vallée : l'axe monumental du boulevard Anspach, trace de l'hygiénisation de la ville (mise sous pertuis de la Senne, percement de grands boulevards…), et le boulevard de l'Empereur, trace de la Jonction nord-midi (avec ouverture à ciel ouvert d'îlots anciens et fermeture avec reconstruction), entre lesquels le périmètre s'inscrit.



Dessin parcellaire et bâti ancien (Brugis)



Evolution de la structure viaire du Pentagone 1640-1980 (Sint-Lukasarchief, 1989)

Structure des espaces bâtis

Les îlots traditionnels sont très densément bâtis et les intérieurs d'îlots sont le plus souvent constitués d'un enchevêtrement de volumes divers, plus ou moins récents (arrières-maison, galeries, annexes, rez commerciaux…). Le taux d'occupation des intérieurs des ilots du Quartier Grand Place est de 85,8% d'après le Monitoring des Quartiers (2013). Certain de ces îlots ont néanmoins été encore densifiés plus récemment, avec le développement de bâtis tels que la galerie Agora, le parking Ecuyer, l'hôtel Floris Arlequin... En outre, les îlots étant déjà fortement bâtis, ces nouvelles constructions sont généralement très proches du bâti ancien et ne permettent pas le développement d'espaces ouverts en intérieurs d'îlots, ni même de respiration. Seuls quelques îlots présentent encore des espaces ouverts.





Densité bâtie au sein des îlots et enchevêtrement de volumes (en haut), hôtel Floris arlequin comme exemple de nouveaux bâtiments hauts construits en cœurs d'îlots (en bas à gauche), et distance entre le parking Ecuyer et les maisons originelles (en bas à droite) (BRAT, 2022 et Google Maps)

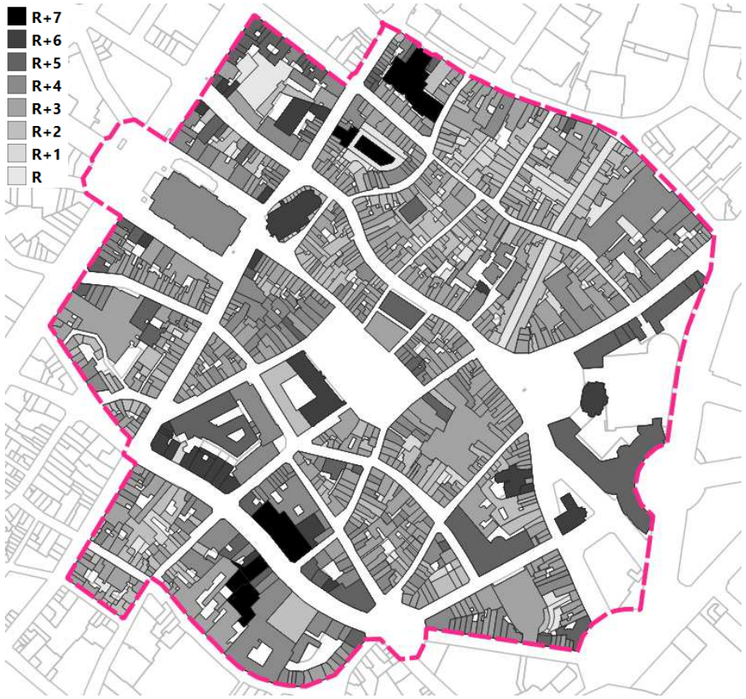
Les îlots qui datent de la reconstruction suite à l'ouverture pour la jonction nord-midi présentent quant à eux une typologie tout à fait différente. Ils sont larges et proportionnellement peu bâtis : seuls l'église Sainte-Marie-Madeleine, la sortie de la gare centrale et les constructions permises par le PPAS Putterie sont bâties, laissant la part belle aux espaces ouverts que sont le square de la Putterie, les abords de l'église et place d'Espagne. L'organisation de ces espaces apparait cependant comme résiduelle, l'aménagement des lieux dans cette zone est assez déstructuré et l'articulation de la place d'Espagne avec le reste du tissu urbain pose particulièrement problème (voir page suivante et critère « qualité des espaces publics »).



Ouverture du quartier pour la mise en place de la jonction Nord-Midi (Le Soir) en haut et contraste entre le bâti ancien et l'ouverture des îlots suite à la jonction en bas (Google)

Alors que le tissu bâti ancien présente généralement des gabarits R+3/4, les constructions plus récentes, parfois en intérieur d'ilots, sont souvent en rupture, présentant des gabarits nettement plus élevés. Par exemple, le parking Ecuyer (R+7) constitue un exemple très marquant.). Le gabarit est hors proportion mais la lisibilité du parcellaire historique, de sa structure est également une caractéristique souvent mise à mal dans les constructions plus récentes.

Quelques bâtiments anciens présentent également une hauteur plus importante que le reste du tissu : l'Hôtel de Ville, la Bourse, les églises.

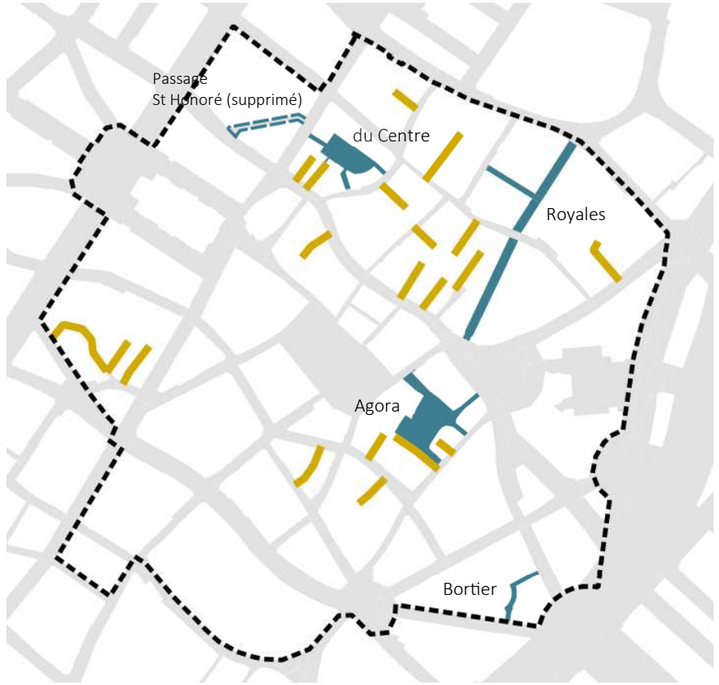


Gabarits rencontrés au sein du quartier (BRAT sur base de données ERU, 2022)

Espaces ouverts

Parmi les 17 **impasses** et venelles (espaces ouverts étroits et longs) présentes sur le périmètre, 14 sont propriété publique. Notons que ces impasses font parties de l'histoire du développement de la ville et sont des témoins de l'évolution sociale.

En outre, de nombreuses **galeries** sont présentes : les galeries de la Reine et du Roi, la galerie Agora, la galerie du Centre, la galerie Bortier. On note que le passage Saint-Honoré a été supprimé.



Localisation des galeries (en bleu), venelles et impasses (en jaune)

Outre ces petits espaces ouverts, le périmètre comprend les espaces ouverts suivants :

- la **Grand Place**, place rectangulaire de plus de 6 000 m² qui représente le cœur touristique de la Région et également le plus grand espace ouvert du quartier. Sa largeur et la hauteur des bâtiments qui la bordent permettent une respiration et un ensoleillement qualitatif.



- la **place de la Bourse** : devant le bâtiment du même nom, cette place s'étend sur un peu plus de 4 000 m² et présente également un dégagement et un ensoleillement qualitatif. Elle est prolongée par les rues longeant la Bourse, qui présentent quant à elles moins de recul (profil voirie et pas place).



- la **place d'Espagne**, présentant plus de 3 000 m² d'espace ouvert, est l'un des rares endroits où il est théoriquement possible de densifier le bâti (en cas d'abrogation du PPAS Putterie). La place présente un dégagement important, mais la gestion du dénivelé lui confère un aspect encaissé et un caractère peu traversable.



- l'espace ouvert que représente la **place Agora**, est assez peu défini. Cet espace ne porte d'ailleurs officiellement pas le nom de place (rue Marché aux Herbes). L'îlot encerclé d'anciennes voiries s'étend sur 1 400 m² mais la place pourrait s'étendre jusqu'à 4 700 m² si on y englobe le parvis de la galerie de la Reine. Son dégagement et les arbres qui y sont présent lui confèrent un intérêt particulier.



- le **square de la Putterie** : ses 3 200 m² accueillent le seul espace vert du quartier ainsi qu'une entrée et un espace technique lié à la gare centrale. Cet espace est localisé à flanc de colline et présente un dénivelé marqué. L'espace est « prolongé » jusqu'à la place Agora par les abords de l'église Sainte-Marie-Madeleine, mais cette dernière coupe l'espace ouvert et les connexions entre ces espaces. Comme pour la place Agora, le square de la Putterie présente de la végétation qui s'élève à une hauteur similaire aux bâtiments proches.



- tout comme la place Agora, la **place Saint-Jean** est impactée par la mobilité : son cœur, libre de véhicules, présente moins de 600 m² mais cette superficie augmente jusqu'à plus de 2 200 m² si on considère l'ensemble de l'espace, hors rue du Lombard. Entourée de bâtiments hauts et présentant une localisation stratégique, cette place est plutôt fonctionnelle.



- la **place Jo Cox** se trouve en cœur d'ilot, nichée au croisement de la rue de la Chaufferette et de l'impasse aux huîtres. Elle est née de la démolition d'un coin bâti ancien qui longeait ces venelles. Sa situation et ses dimensions lui confèrent un caractère de cour intimiste, accentué par la présence de 2 arbres. Elle présente cependant un caractère quelque peu « backstreet » au vu des façades peu actives qui la bordent (accès technique à l'Ancienne Belgique, portes de garage, accès parking), du peu de passage dans la rue (certainement influencé par la grille qui la ferme).



SITUATION AU FIL DE L'EAU

Plans, programmes et projets :

* Au **PRDD**, le boulevard Anspach est identifié comme axe structurant. A ce titre il constitue un pôle d'intérêt régional auquel il faut donner une nouvelle valeur qualitative par une attention particulière aux interventions contemporaines à concevoir en lien avec la topographie et l'histoire de ces lieux.

* Un projet/étude de chaussée historique, **le Steenweg**, a été mené par Perspective et BSI-BCO. Les abords de la Bourse, la Grand Place, la place Agora, la place d'Espagne et le square de la Putterie font partie du tracé.



Tracé du « Steenweg », (Source : Rapport de synthèse du diagnostic, Perspective)

* Un **Master Plan** est à l'étude à la Ville de Bruxelles au niveau des espaces publics de la Jonction Nord-Midi « Les Coteaux du Pentagone », incluant le place d'Espagne et le square de la Putterie.

* **Le PCDD,** en cours d'élaboration, a identifié la **place d'Espagne** comme un lieu potentiel pour un nouvel espace vert public / plaine de jeux et un nœud de transition entre la ville habitée et la ville visitée.

* Outre ces grands projets, **au sein du périmètre du PPAS**, la tendance est actuellement à la création et rénovation de logements, mais les projets horeca restent très importants dans le quartier.

* Un projet mené par **Prowinko** est en cours d'étude au sein de l'ilot compris entre la Grand Place et la rue du Midi, espace à travers lequel une ruelle permettait autrefois de traverser l'îlot.

* Un autre projet devrait voir le jour au niveau du **Commissariat de Police** qui est en phase de déménagement.

* sur le site des **Grands Carmes,** la Ville planifie de réaménager les bâtiments qui s'articulent autour d'une cour intérieure.

* La Ville envisage un projet mixte sur le site du **Parking Ecuyer**.

Maintien /Abrogation du PPAS Putterie

Le PPAS garantit le caractère non constructible de la place d'Espagne. En cas d'abrogation, ce caractère serait menacé, avec la possibilité d'une fermeture de l'ilôt. En parallèle, seule la zone de parc prévue au PRAS subsisterait.

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Dédensifier les intérieurs d'ilots.
* Répondre à la carence en espaces verts dans l'hypercentre.
* Intégrer et modifier le PPAS Putterie.
* Protéger le patrimoine exceptionnel autour de la Grand-Place

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

- Conserver et mettre en valeur le tissu urbain traditionnel et les caractéristiques spécifiques du bâti ancien telles que venelles, impasses, galeries…, tout en s'efforçant de répondre aux exigences actuelles d'habitabilité des logements (qualité de vie et paysagère des intérieurs d'ilot, performance énergétique des bâtiments…)

- Dédensifier les ilots là où cela est pertinent et possible en tenant compte des impératifs liés au patrimoine, en respectant la spécificité du tissu urbain dense, en rendant possible la mixité de fonctions…

- Dans le cas de projets touchant à des bâtiments importants en intérieur d'îlot (galerie Agora, hôtel Floris Arlequin, Prowinko, parking Ecuyer, commissariat…), questionner les ruptures volumétriques, dédensifier le bâti et récupérer des espaces ouverts en cœur d'îlot, concourant à la qualité du cadre de vie et à la salubrité des îlots (e.a. distance avec le bâti ancien).

- Tisser les relations est-ouest du paysage, notamment : redéfinir les espaces résiduels de l'ouverture pour la jonction Nord-Midi que sont les îlots Place d'Espagne et Putterie/Sainte-Marie-Madeleine, afin d'en faire un tout cohérent qui assure une articulation harmonieuse et fonctionnelle entre le haut et le bas, plus particulièrement, repenser l'articulation de la place d'Espagne (e.a. gestion de la différence de niveau locale) dans le maillage des espaces ouverts.

INDICATEURS

Coefficient d'emprise au sol (E/S) au sein des parcelles : 84,5 %

Part des espaces ouverts publics au sein du périmètre : 33,8 %

ELEMENTS CONSTRUITS ET PATRIMOINE

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Au **PRAS**, tout le périmètre du futur PPAS se situe en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE), au même titre que tout le Pentagone. Cette zone est destinée à maintenir, améliorer ou développer la qualité architecturale ou paysagère, tant des espaces publics que du bâti. Une grande partie des voiries est reprise en espaces structurant, espaces ayant pour but de donner une lisibilité paysagère ou architecturale de qualité aux espaces publics et au bâti riverain.

Le Titre I du **RRU** donne les caractéristiques urbanistiques des bâtiments et de leurs abords. Il stipule entre autres que la hauteur des bâtiments doit être similaire à celle des bâtiments voisins et doit respecter le bon aménagement des lieux. Il vise par ailleurs à améliorer l'expression commerciale, la qualité esthétique et architecturale des immeubles

Outre la Grand Place qui est inscrite au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, de nombreux **monuments, ensembles et sites classés** sont présents dans le périmètre.



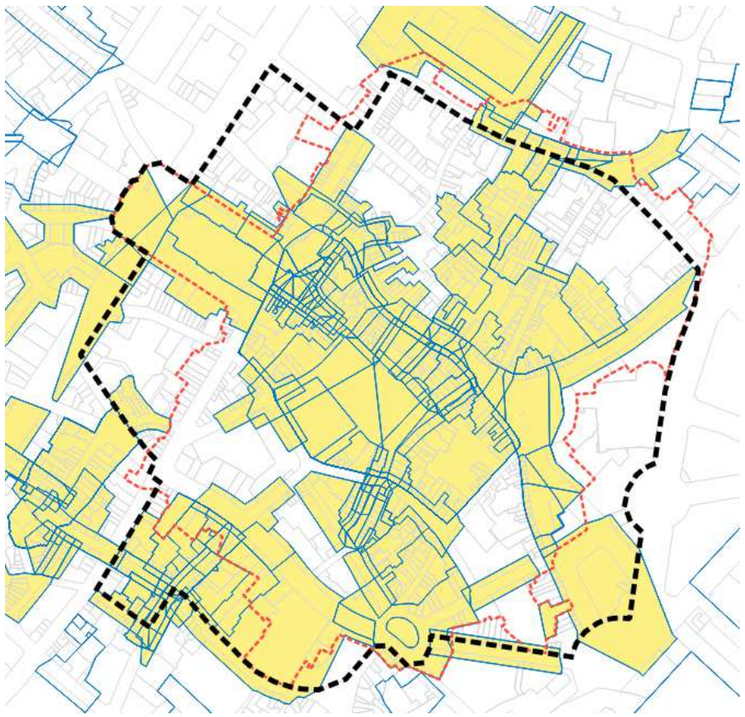
Patrimoine classé (Source : Brugis)

Le périmètre, situé dans le berceau du développement de la ville, est repris en « **zone d'extension du site archéologique** des fortifications de la deuxième enceinte ».

Au niveau du patrimoine naturel, deux arbres isolés sont inscrits à l'inventaire légal des **arbres remarquables** sur le square de la Putterie et un autre, sur la place Agora. Enfin, le 3e plus gros figuier commun de la Région est inscrit à l'inventaire scientifique et situé dans une cour en intérieur d'îlot rue du Midi.

Le **RCUZ « Grand-Place, patrimoine UNESCO – expression commerciale »,** dont le périmètre coïncide avec celui de la zone tampon Unesco, vise à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti de la Grand-Place de Bruxelles et du quartier alentour. Il a pour objectif de faire respecter et mettre en valeur le patrimoine principalement en cadrant les interventions sur les devantures des commerces et sur leurs abords.

Les monuments, ensembles et sites sont accompagnés ou non de zones légales de protection : outre la zone tampon Unesco autour de la Grand Place, il faut également considérer les différentes **zones légales de protection** liées à la multitude d'autres éléments patrimoniaux classés.



Zone tampon Unesco (en rouge) et ensemble des zones légales de protection (Source : BRAT d'après Brugis)

Le **PPAS Putterie** précise les gabarits, les formes des toitures et donne des prescriptions concernant les façades.

Le PPAS Putterie indique que «les matériaux à utiliser pour l'aménagement des zones de passages publics sur sol privé doivent être en parfaite harmonie avec les matériaux utilisés pour les constructions et les voiries environnantes».

Le Plan de gestion Unesco (Ville et Région, 2016-2021) est structuré autour de 5 objectifs stratégiques :

1. gouvernance du bien ;
2. conservation du patrimoine en garantissant son intégrité et son authenticité ;
3. développement d'une mixité fonctionnelle, en particulier commerce et habitat ;
4. amélioration du cadre de vie ;
5. sensibilisation, promotion, échange et développement touristique.

Ces objectifs stratégiques sont divisés en objectifs spécifiques qui sont eux-mêmes déclinés en plans d'actions. Ceux-ci ont été définis en collaboration avec les différents services communaux et partenaires concernés. Ils incluent des actions déjà en cours aujourd'hui ainsi que des actions nouvelles à lancer.

Ce document a permis de planifier au mieux la gestion du site, a instauré une transversalité de travail entre les différents intervenants et constitue un outil d'orientation pour les stratégies encore à développer.

Certains plans d'action suivent les projets de restauration des immeubles protégés et non protèges et les actions de revalorisation du quartier, visent la requalification commerciale et du paysage urbain, l'amélioration de la qualité du cadre de vie, de la propreté, des espaces publics et la de la circulation.

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Bâti

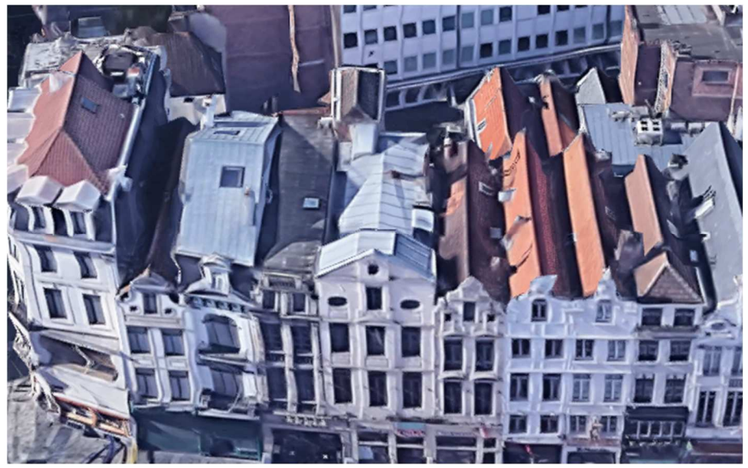
Le bâti du périmètre présente une **grande diversité** (façades, matériaux et expressions décoratives et architecturales), témoignant de son origine moyenâgeuse et de son évolution au fil du temps. L'organisation des bâtiments au sein des îlots exprime une évolution d'un ordre constructif plus organique vers un ordre constructif plus minéral.

Le périmètre présente une très grande variété de façades. Caractéristique du périmètre, cette réalité a forgé l'identité spécifique du territoire bruxellois (cette culture s'est même vu traduite par des concours d'architecture de façade qui ont été d'actualité jusqu'à l'entre-deux-guerres). Nombre d'anciennes bâtisses présentent un pignon parallèle à l'alignement, parfois chantournés. Le bâti présente des matériaux « traditionnels » et locaux, tels

la brique rouge, la chaux, la pierre bleue belge et la pierre blanche du bassin Lédien. La lecture du passage de la façade pignon à la façade gouttereau, et les décors subtils tantôt des pignons baroques que des corniches néo-classiques offrent un rythme visuel que l'on ne retrouve nulle part à une telle échelle sur le territoire bruxellois. Le parcellaire, identitaire de la ville, s'enchaine et rythme les îlots.

La plupart des bâtiments « historiques » présentent un **intérêt patrimonial** au regard des critères de valorisation patrimoniale généralement convenus (historiques, esthétiques…) : même si tous les bâtiments ne sont pas couverts par un classement, le patrimoine d'accompagnement présente une très grande qualité.

Ce patrimoine n'étant pas visible depuis l'espace public, de nombreuses façades arrières ont été malmenées et de nombreuses toitures ont été modifiées, altérant la qualité patrimoniale des bâtiments.



Exemple de toitures malmenées à gauche par rapport au type de toitures originelles à droite (Google Satellite)

L'état du bâti est parfois dégradé, essentiellement par manque d'entretien, par abandon des étages situés au-dessus des commerces, par manque de connaissance[2] et enfin par les transformations des rez-commerciaux et l'insertion d'affectation qui n'ont pas pris en compte les qualités patrimoniales et spatiales d'un bien donné.

Le RCUz, s'il a le mérite d'exister, semble difficile à faire appliquer : la plupart des devantures ont en effet été modifiées, parfois sans respect des éléments patrimoniaux, les vitrines sont parfois supprimées ou saturées, les enseignes sont parfois invasives, les châssis en bois remplacés par du PVC… Des « débordements » (utilisation de l'espace public pour les présentoirs par exemple) impactent également les qualités patrimoniales des façades, cachées derrière, et sur lesquelles viennent parfois s'accrocher des dispositifs techniques.

Les galeries

Les galeries constituent des exemples de grande qualité d'un point de vue urbanistique et patrimonial. Ce dispositif architectural et urbanistique connait un nouvel engouement dans les années 50-60. La lecture « moderne » n'enlève cependant rien à la qualité de ces galeries même si, comme toute l'architecture d'après-guerre, son appréciation reste complexe et l'état dans lequel elles se présentent aujourd'hui pose question. La rénovation de galeries anciennes ou récentes permet de revaloriser la grande qualité de ces espaces, tant spatialement, qu'architecturalement qu'en terme de diversité fonctionnelle.

Espace public

Les matériaux dominants et caractéristiques utilisés pour l'aménagement des espaces publics dans la zone UNESCO sont les pavés de grès de Meuse plats de forme carrée et les pavés oblongs de porphyre, sciés dans certaines rues pour des raisons de confort de déplacement. Ces matériaux constituent un élément incontestable de cohérence dans ce périmètre

Les **impasses et venelles** font partie de l'histoire du développement de la ville et sont des témoins de l'évolution sociale. Elles constituent également des espaces de grande qualité potentielle car permettant de répondre à des critères qualitatifs en termes de ventilation et d'apport de lumière. A l'origine, elles aboutissaient généralement sur des cours intérieures collectives autour desquelles s'organisaient de petites maisons ou achterhuizen. Leur statut de propriété (public/privé) ainsi que leur gestion est très diversifiée au sein du périmètre et leur confèrent des intérêts très variés.

SITUATION AU FIL DE L'EAU

Plans, programmes et projets

* **Le Plan de gestion Unesco** (Ville et Région, 2016-2021) suit les projets de restauration des immeubles protégés et les actions de revalorisation du quartier, vise la requalification commerciale et du paysage urbain, développe des recommandations pour la qualité du cadre de vie, la propreté, les espaces publics et la circulation.

* Le patrimoine est largement mis en avant dans le cadre du **PRDD** puisqu'il intervient dans chaque axe d'action de celui-ci. Notons comme stratégie le principe de défendre et promouvoir le patrimoine urbain comme vecteur d'identité et d'attractivité mais aussi dans le cadre de la mobilisation du territoire pour le développement de l'économie urbaine (Axe3), valoriser le patrimoine bruxellois dans le cadre du soutien d'une activité économique à rayonnement international.

Maintien / abrogation du PPAS Putterie

/

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Renforcer la protection et la qualité du logement en centre-ville.
* Dédensifier les intérieurs d'ilots.
* Protéger le patrimoine exceptionnel autour de la Grand-Place.

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

* Respecter la matérialité traditionnelle lors des rénovations et la culture d'entretien et d'acupuncture permettant d'augmenter le confort au-delà des question performancielles (PEB)
* Valoriser les galeries et retrouver la qualité de ces espaces, quelle que soit la date de leur développement
* Revaloriser le patrimoine en intérieur d'îlot : retrouver des espaces non bâtis, pourquoi pas partagés, en intérieur d'îlot, retrouver les achterhuisen et les « délivrer » des ajouts annexes réalisés depuis, revaloriser les façades arrières des bâtiments… entre autres en réalisant un inventaire patrimonial des intérieurs d'îlots
* Développer des modalités de propriété et gestion pour optimiser l'utilisation des venelles selon leurs caractéristiques propres
* assurer la provenance locale des pavés et d'autres matériaux/éléments du bâti traditionnellement belges et la prise en compte de la circularité de cette matière (usage pierre belge, usage de pavés de récupération, cahier des charges d'entretiens type…)

INDICATEURS

/

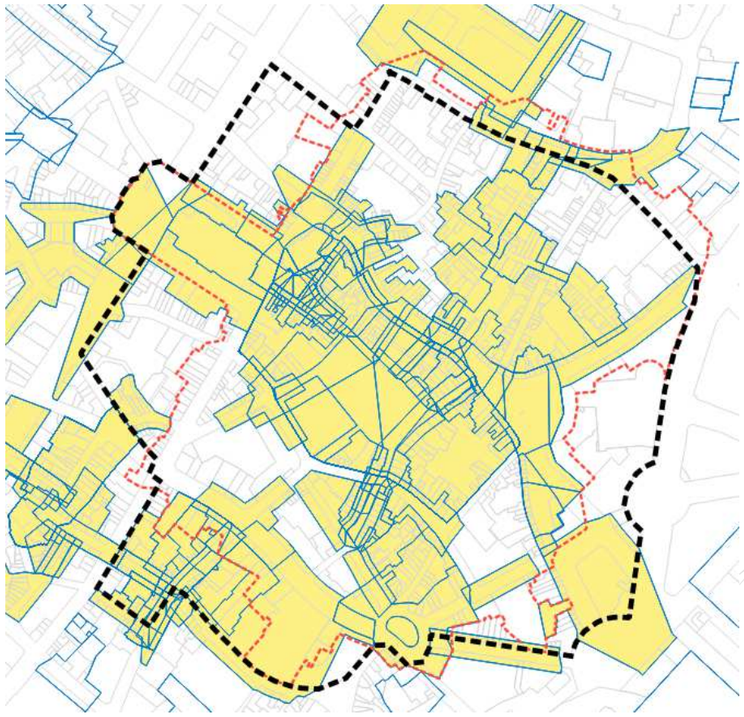
[2] Ex : phénomène de dérochage des façades laissant apparentes les briques et pierres alors qu'elles sont destinées à être enduite, d'où découlent des pathologies de lessivages, de pertes de matières, etc… encore par l'application de ciment qui a induit un inversement du régime de transfert de l'humidité à travers les matériaux traditionnels, etc…)

PAYSAGES URBAINS ET REPERES SYMBOLIQUES

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Au **PRAS**, tout le périmètre du futur PPAS se situe en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE), au même titre que tout le Pentagone. Cette zone est destinée à maintenir, améliorer ou développer la qualité architecturale ou paysagère, tant des espaces publics que du bâti. Une grande partie des voiries est reprise en espaces structurant, espaces ayant pour but de donner une lisibilité paysagère ou architecturale de qualité aux espaces publics et au bâti riverain.

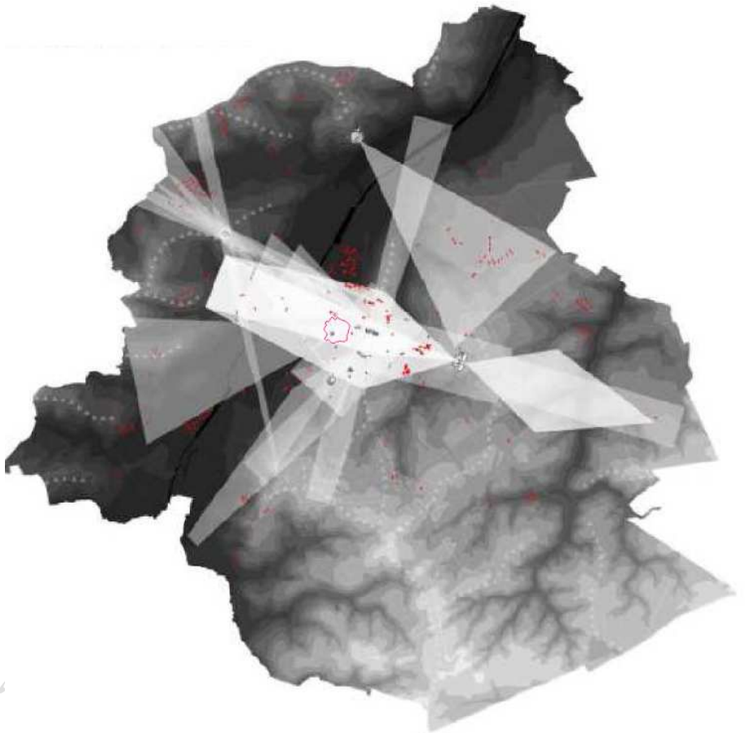
Outre la Grand Place qui est inscrite au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, de nombreux **monuments, ensembles et sites classés** sont présents dans le périmètre (voir critère précédent). Les monuments, ensembles et sites sont accompagnés ou non de zones légales de protection : outre la **zone tampon Unesco** autour de la Grand Place, il faut également considérer les différentes **zones légales de protection** liés à la multitude d'autres éléments patrimoniaux classés. Les zones de protection ont pour but de protéger les perspectives vers et à partir des biens classés.



Zone tampon Unesco (en rouge) et ensemble des zones légales de protection (Source : BRAT d'après Brugis)

Bien avant l'inscription Unesco, l'administration communale avait déjà imposé, en 1883, une **servitude de vue** au profit de l'Hôtel de Ville. La Sauvegarde du panorama de Bruxelles (quartier Putterie et abords) ainsi que la servitude et limitations de hauteur dans l'Ilot Sacré imposés par le PPAS de 1960 ont depuis lors été abrogées.

Le plan de secteur de 1979, abrogé depuis, contenait également des servitudes de **vues et perspectives à préserver**, reprises dans l'Atlas des Altitudes Limites, dont certaines concernaient l'Hôtel de Ville de Bruxelles : depuis le Mont des Arts, le parvis de la Cathédrale Saints-Gudule-et-Michel et la Porte de Ninove. Même si elles n'ont plus valeur règlementaire, elles montrent l'importance de la zone en ce qui concerne le paysage urbain.



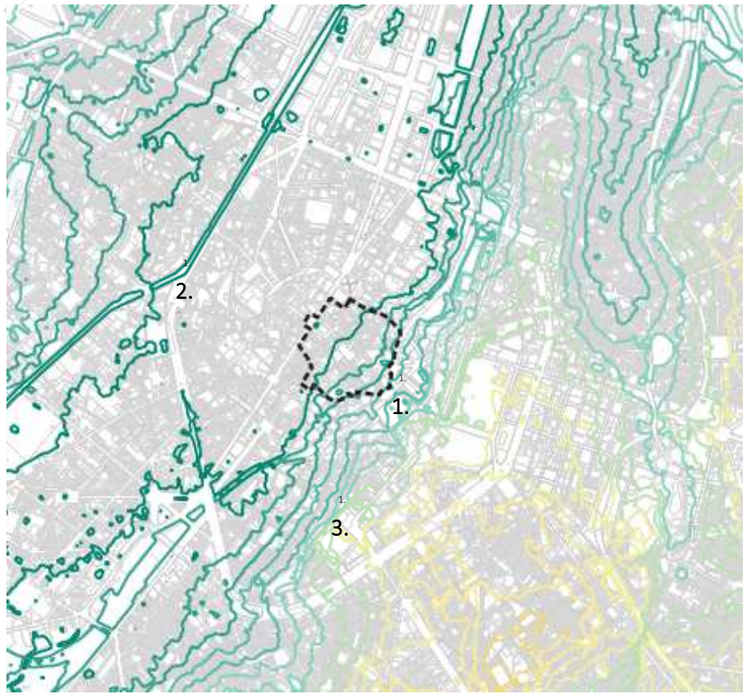
Cônes de protection des cartes des Altitudes Limites et tours existantes (Définition des principes généraux de localisation et intégration des bâtiments élevés, BUUR, 2012)

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Tissu paysager et repères symboliques

Le périmètre se situe entre le boulevard Anspach et la jonction Nord-Midi. Ces axes, tout comme la rue du Midi participent à la dominance nord-sud caractéristique du Centre de Bruxelles, en lien avec le lit de la Senne.

Le périmètre se situe dans la zone où s'amorce le versant est de la vallée. On observe dès lors une déclivité positive vers l'est. Le Mont des Arts domine ainsi le centre historique, en offrant une vue sur le paysage structuré de l'Albertine et, en arrière-plan, sur la **flèche de l'Hôtel de Ville** de Bruxelles.



Relief (Urbis)

La flèche est un repère symbolique fort au sein du périmètre et plus largement du centre-ville. Elle est visible depuis de nombreux points, tels que la porte de Ninove, la place Poelaert, le parvis de la cathédrale Saints-Gudule-et-Michel, la colonne du Congrès, le parc Royal (via la rue de la Montagne du Parc) … et plus localement la place d'Espagne, la place de la Bourse, la place Saint-Jean, le haut du square de la Putterie…



1.



2.



3.

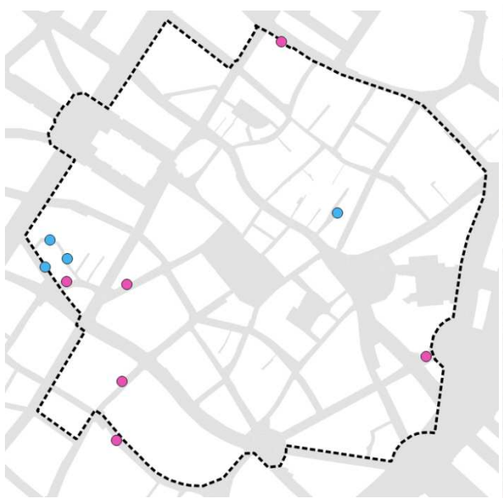
Vues depuis 1. Le Mont des arts (BRAT, 2022), 2. La porte de Ninove (Google Street View), 3. La place Poelaert (BRAT, 2022)

Repères urbains

La **dimension patrimoniale du centre** est un de ses principaux attraits : le centre historique, malgré les nombreuses démolitions, concentre toujours la plus grande richesse patrimoniale de la Région bruxelloise. Il couvre une grande diversité d'époques depuis la fin du XVIIème siècle : un réseau viaire partiellement très ancien ; plusieurs opérations urbanistiques fin XVIIIème, quelques opérations néoclassiques telles que la place Saint-Jean ; grandes percées de la fin du XIXème siècle telles que les boulevards du centre, et une urbanisation de la première moitié du XXème siècle - surtout la Jonction. Il en résulte une multiplicité de typologies d'immeubles et une bonne variété de façades.

L'approche de la Grande-Place par un de ses angles ou longeant l'Hôtel de ville offre une spatialité toute particulière et spécifique au tissu traditionnel entre espace compact et ouverture. Une succession de champ court et long, d'articulations aux angles des îlots, d'enchainement de sinuosités médiévales et d'espaces structurés propre au néoclassicisme, agrémentant la balade.

Les **fresques murales** du parcours BD font désormais partie intégrante du paysage urbain bruxellois qui comprend plus de 60 fresques. La Ville de Bruxelles met ainsi à l'honneur sur ses murs des auteurs incontournables de la bande dessinée. Six de ces fresques sont présentes au sein du périmètre. D'autres fresques murales complètent ce parcours artistique.







A gauche, fresques du parcours BD (en rose), dont la fresque de Dany de 1997 (Rue du Chêne 9), à droite, et autres fresques (en bleu) comme celle récente située dans la rue d'une personne (BRAT, 2022)

SITUATION AU FIL DE L'EAU

Plans, programmes et projets :

* **Le Plan de gestion Unesco** (Ville et Région, 2016-2021) suit les projets de restauration des immeubles protégés et les actions de revalorisation du quartier, vise la requalification commerciale et du paysage urbain, développe des recommandations pour la qualité du cadre de vie, la propreté, les espaces publics et la circulation.

* Un projet/étude de chaussée historique, **le Steenweg**, est mené par perspective.brussels et BSI-BCO. Les abords de la Bourse, la Grand Place, la place Agora, la place d'Espagne et le square de la Putterie font partie du tracé.



Tracé du « Steenweg », (Source : Rapport de synthèse du diagnostic, Perspective)

* Un **Master Plan** est à l'étude à la Ville de Bruxelles au niveau des espaces publics de la Jonction Nord-Midi « Les Coteaux du Pentagone », incluant le place d'Espagne et le square de la Putterie mais ce n'est encore qu'au stade d'étude.

* **Le PCDD** a identifié la **place d'Espagne** comme un lieu potentiel pour un nouvel espace vert public / plaine de jeux et un nœud de transition entre la ville habitée et la ville visitée.

Maintien / abrogation du PPAS Putterie

Le PPAS garantit le caractère non constructible (hors-sol) de la place d'Espagne. En cas d'abrogation, ce caractère non constructible serait menacé et est donc à cadrer dans le PPAS Unesco.

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Encadrer les développements urbanistiques sur le périmètre du PPAS.
* Intégrer et modifier le PPAS Putterie, pour permettre à la place d'Espagne de jouer son rôle de connexion entre le Haut et le Bas de la Ville, et d'espace vert public.
* Protéger le patrimoine exceptionnel autour de la Grand-Place.

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

- Assurer la conservation des vues et perspectives « statiques et lointaines » notamment sur la flèche de l'Hôtel de Ville

- Soigner les articulations et point de vue « locaux et dynamiques » à l'échelle de la promenade et du passant pour remettre en perspective l'appréciation du lieu et de ses qualités à l'échelle humaine (positionnement du mobilier urbain, présence de stationnement en voirie, dégagement des intérieurs d'ilots des installations techniques…)

INDICATEURS

/

DYNAMIQUE URBAINE- SITUATION EXISTANTE DE DROIT

PRAS



Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) (Brugis, 2021)

Les zones urbanisables du périmètre sont reprises au PRAS en différentes affectations :

* Zones d'habitation (affectées aux logements, mais avec possibilité de développer des équipements, activités productives, bureaux, commerces et hôtels dans une certaine proportion)
* Zones mixtes (affectées aux logements, mais avec possibilité de développer des équipements, activités productives, bureaux, commerces et commerces de gros/spécialisés et hôtels dans une plus grande proportion)
* Zones de forte mixité (affectées aux logements, aux équipements, aux activités productives, aux bureaux, avec possibilité de développer des commerces et hôtels dans une proportion plus importante)
* Zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
* Zones administratives

La quasi-totalité des faces d'îlot est concernée par un liseré de noyaux commercial et 7 îlots intègrent des galeries commerçantes, ce qui implique dans les deux cas que les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces et ce qui limite la superficie des commerces, par projet et par immeuble, à 1 000 m² (avec possibilité de monter à 2 500 m² ou plus selon certaines conditions).

Il est à noter que, dans toutes les zones, des équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis s'ils sont compatibles avec la destination principale et les caractéristiques du cadre urbain environnant (mesure 0.7).

En ce qui concerne les zones non urbanisables

* la majorité des voiries est en outre repris comme espace structurant, ce qui implique que les actes et travaux préservent et améliorent la qualité du paysage urbain et que, s'ils sont arborés, ils soient plantés de manière continue et régulière ;
* le square de la Putterie et une partie de la place d'Espagne sont repris comme zone de parc

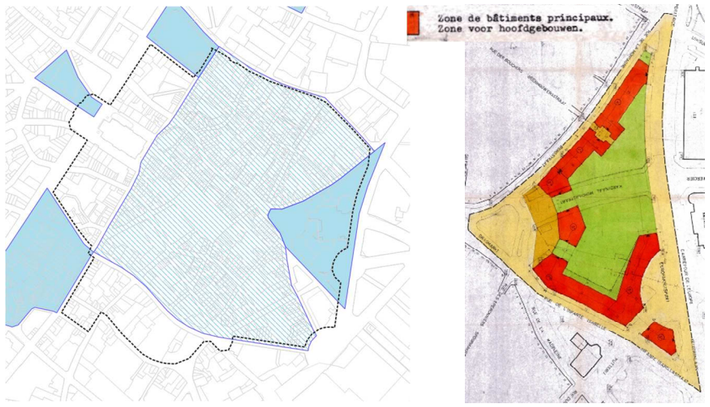
L'ensemble du périmètre est en outre repris en Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone destinée à maintenir, améliorer ou développer la qualité architecturale ou paysagère, tant des espaces publics que du bâti.

Les quartiers alentours sont couverts par le même type de zones et de surimpressions.

PPAS

La zone d'étude est en partie couverte par 4 Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS), à savoir

* PPAS n° 02 - 01 Ilôt Anspach sur la rue des Fripiers
* PPAS N° 80-41 quartier "Orts-Devaux" (ilot Bourse)
* PPAS N° 80-05 Saint-Jacques - Bon Secours au coin des rues du Lombard et Midi
* PPAS n°30-40 "Quartier Putterie" repris quasi entièrement, sur l'îlot englobant la Place d'Espagne.



Localisation des PPAS actifs dans et autour du périmètre (à gauche), et plan d'aménagement du PPAS Putterie (à droite)

Le **PPAS Putterie**, presqu'entièrement repris dans le périmètre étudié, affecte les bâtiments à la résidence et à ses compléments, aux équipements publics et privés et aux commerces, ainsi qu'à l'installation de bureaux dans la mesure où il s'agit d'activités accessoires aux autres affectations. Les constructions souterraines sont affectées aux parkings, aux accès à la Gare Centrale, et accessoirement aux commerces et aux équipements publics ou privés. Les stations distributrices de carburant sont autorisées à l'intérieur de la construction et sans nuire à l'aspect esthétique des constructions et aux fonctions de résidence et de commerces. Ce PPAS entravant la réalisation d'un projet de requalification de la place d'Espagne, la Ville a pour objectif de l'abroger.

Les autres PPAS ne sont couverts que sur des parties affectées aux voiries, ce qui n'impactera pas cette thématique.

MAINTIEN / ABROGATION DU PPAS PUTTERIE

Le PPAS affecte les bâtiments en priorité à la résidence et aux équipements et commerces, sans donner priorité à l'une ou l'autre fonction, et autorise des bureaux de manière accessoire. Le PPAS impose par ailleurs aux bâtiments un nombre de niveaux.

En cas d'abrogation, le PRAS affecte quant à lui la majeure partie de l'îlot à la zone de forte mixité, qui permet la fonction bureau au même titre que les fonctions de logement, équipement et commerce, et permet également les activités productives. Les limites maxima pour les fonctions autres que le logement sont fixées à 1 500 m² par immeuble et s'appliquent de surcroit au PPAS. Le PRAS impose par ailleurs que, pour toutes les fonctions, la nature des activités soit compatible avec l'habitation.

L'abrogation du PPAS permettrait donc de densifier l'îlot et d'y développer des logements, commerces, équipements, bureaux et activités productives, avec des immeubles relativement hauts (appréciation laissée à urban.brussels du fait de l'implantation « isolée », avec des bâtiments alentours hauts, notamment sur le boulevard de l'Impératrice).

RRU ET RCU

Le RRU et le RCU encadrent également certains éléments influençant la dynamique urbaine : les accès distincts aux étages (RRU et RCU), l'expression de l'activité commerciale (RCU), le placement de dispositifs de publicités et d'enseignes (RRU et RCU), l'aménagement des terrasses et étales sur l'espace public (RCU).

Le RCUz « Grand-Place, patrimoine UNESCO – expression commerciale » a pour objectif de mieux encadrer l'expression commerciale à travers des prescriptions sur l'aménagement des devantures, les dimensions/ matériaux/emplacements des enseignes et publicités, les tentes solaires… Le RCUz contient également des prescriptions imposant un accès séparé menant aux étages (sous conditions).

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Logement

Les caractéristiques du quartier, ancien, touristique et commercial, impactent les logements présents dans le périmètre :

- en grande partie issus d'un parcellaire étroit et profond, les logements sont bien plus petits que la moyenne régionale (67 m² contre 74 m² en 2001). En 2001, 43% des logements avaient moins de 55 m² et seulement 10% de plus de 104 m². Les logements sont en grande majorité des appartements (89% en 2001). En outre, les logements sont particulièrement dépourvus d'espaces extérieurs (balcons, terrasses, jardins…) ;
- probablement en lien avec le nombre élevé d'immeubles classés, une faible proportion de logements présente du double-vitrage (< 63% au sein du quartier Grand-Place en 2018, ce qui est dans les plus bas du pentagone) ;
- vu l'utilisation généralisée des rez-de-chaussée par des commerces (voir PRAS dans la page précédente), une part des logements situés aux étages est désaffectée ou transformée en dépôt des commerces. Ont ainsi été recensés en juillet 2022, 59 immeubles vides ou sous-utilisés et 177 immeubles à RDC commercial dont les étages sont vides.
- les pratiques relatives aux logements touristiques ayant évolué ces dernières années, impliquant une augmentation de leur rentabilité, le quartier a connu une hausse extrêmement importante des loyers entre 2004 et 2018. Le quartier Grand-Place présente ainsi les loyers par logement les plus élevés du Pentagone, voire de la région (12e quartier le plus cher sur les 118 quartiers que compte la Région).

Le quartier a vu quelques gros projets de logements neufs se développer ces dernières années, pour un total de ~130 logements entre 2017 et 2019. Les prix relatifs à ces logements (achat et location) sont encore supérieurs aux valeurs énoncées ci-dessus : loyer allant jusqu'à 1900 € pour un triplex de 130 m² et prix d'achat montant jusqu'à 10 000 €/m².

La proportion des ménages occupant un logement dont ils sont propriétaires est très réduite au sein du quartier : seulement 11% en 2018 contre près de 40% pour la Région en 2017 (4e place à l'échelle régionale).

De manière générale, les locataires privés perçoivent leurs logements comme « en bon état général », environ au même niveau que dans les quartiers aisés de la capitale (>3,84/5 en 2018). C'est le seul quartier du pentagone qui est dans ce cas. La stabilité du locataire dans son logement est proche de la moyenne régionale.

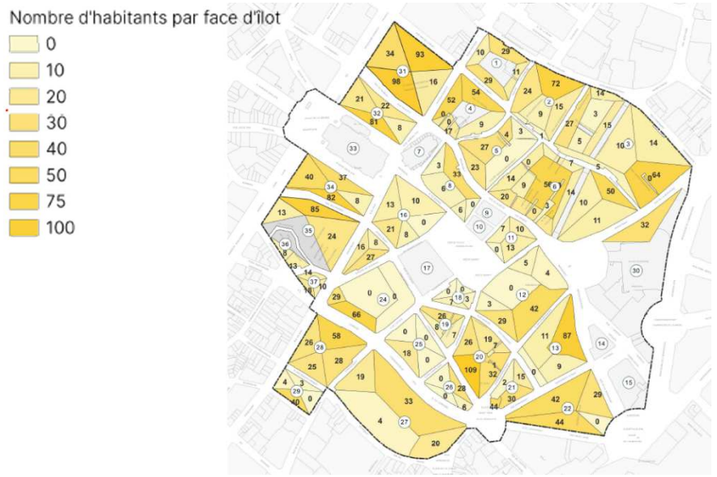
Le quartier ne comporte aucun logement social géré par une SISP. De nombreuses rénovations de logements ont par contre été menées grâce à un partenariat avec une Agence Immobilière Sociale (AIS). Bien que cela soit positif, il faut rappeler que cette forme sociale n'est pas pérenne. Certains logements sont également mis à disposition via des opérateurs immobiliers publics (ex : Régie Foncière). Au total, le pourcentage de logements à finalité sociale est très faible au sein du quartier (1,95%, alors que l'objectif régional est de 15%). Enfin, deux habitats collectifs à caractère social sont localisés aux alentours du périmètre.

Le périmètre présente peu de logements étudiants, les prix étant pointés comme un frein très important (pour comparaison à la situation du quartier, le loyer mensuel moyen d'un logement étudiant à Bruxelles est de 490 €). Par contre, la proportion de colocations dans le quartier est supérieure à la moyenne régionale.

Population

La densité de population du périmètre est de 10 581 hab./km², bien supérieure à la moyenne régionale (7 511 hab./km² en 2021), mais plus faible que les quartiers densément bâtis et peuplés de la première couronne (généralement entre 18 000 et 25 000 habitants/km²). Le quartier a supporté une croissance démographique supérieure à celle de la Région, l'augmentation de la population ayant atteint les 20% entre 2012 et 2022, les dernières années présentant une relative stagnation démographique.

Les habitants ne sont pas répartis uniformément au sein de ce quartier pourtant peu étendu : certaines faces d'îlot sont très habitées et d'autres pas du tout (principalement les îlots entre les rues de l'Amigo, du Lombard et la Place Saint-Jean, un côté de la petite rue des Bouchers et les étages des galeries Saint-Hubert).



Nombre d'habitants par face d'îlot en 2022 (source : ERU)

Au total, ce sont 2578 personnes qui habitent le quartier en 2022, réparties en près de 1750 ménages.

Les proportions d'enfants (< 3 à 17 ans) et de personnes âgées (+ de 65 ans) sont (très) peu élevées dans le périmètre. Le quartier Grand-Place est celui avec le moins de jeunes de toute la Région Bruxelloise. La proportion des 18 à 64 ans y est de ce fait nettement supérieure (81% en 2019) à celle de la Région (64%) et de la Commune (62%).

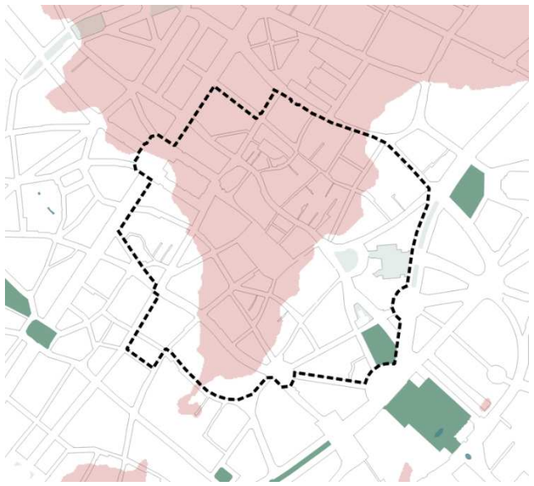
Logiquement au vu de ces données, les ménages du quartier sont de très petite taille : 1,5 contre 2,17 pour la Région. La part des isolés parmi les moins de 30 ans et les 65 ans et plus est fort élevée.

La population du quartier présente un revenu plus bas mais un taux de chômage moins élevé (17,6% en 2018) que les moyennes communales (20,8%) et régionales (18,6%). Les revenus ont augmenté graduellement depuis 2012, mais moins fortement dans le quartier Grand-Place que dans le reste du pentagone. En parallèle, le taux de chômage a diminué dans l'ensemble de la Région et dans le quartier étudié également, bien que dans une moindre proportion. Il existe également une grande disparité du taux de chômage dans les différents secteurs statistiques que comprend le périmètre.

Le périmètre accueille en outre un important public de sans-abris, vivant dans les rues du périmètre. Un dénombrement est réalisé tous les deux ans, et voit les chiffres augmenter depuis des années : augmentation de plus de 60% du nombre de personnes recensées entre 2010 et 2020.

Soutenabilité de la densité

- L'accessibilité en transport en commun est excellente (zone A), la zone étant desservie par une gare nationale, le métro et pré-métro et plusieurs lignes de bus.
- La desserte en équipements de proximité est nulle au sein du périmètre mais plutôt bonne dans une zone d'accessibilité à pied en 10 minutes. Certains équipements de base sont manquants (voir critère suivant).
- 54% de la superficie du quartier est couvert par la zone de carence en espaces verts publics, à laquelle vient se rajouter l'extrême densification des intérieurs d'îlot et l'intensité des autres fonctions urbaines, ne permettant pas d'assurer un cadre calme et verdoyant suffisant par rapport à la densité de population.



Zone de carence en espaces verts publics (Bruxelles Environnement, 2022)

SITUATION AU FIL DE L'EAU

Projections et évolution

Selon les projections démographiques communales bruxelloises 2021-2030 publiées par l'IBSA, l'accroissement de la population entre 2021 et 2030 serait de +2,6% pour la Ville de Bruxelles, soit près de 4 800 personnes.

Selon le PRDD (2018) : *« Cette croissance* [attendue de la population à l'horizon 2040] *entraîne un besoin de production de logements estimé à 3.000 à 4.000 logements/an publics et privés confondus.* ». Les projections démographiques ont été revues à la baisse depuis le PRDD, sur base des statistiques existantes, et on estime plutôt à 3000 (et pas 9 000 - 10 000 comme dans le PRDD) nouveaux habitants par an sur l'ensemble de la Région, soit ~1 000 logements à produire par an, publics et privés confondus.

A l'échelle de la Région, la demande en logements sociaux est importante : il y a près de 52 000 ménages candidats locataires pour un logement social en RBC (SLRB, janvier 2022).

Selon le Vlaams Bouwmeester, il y a un manque de 9 000 logements étudiants à Bruxelles et, selon Brik, entre 20 000 et 55 000 chambres étudiantes supplémentaires seront nécessaires d'ici 2030.

Plans, programmes et projets

* Le Plan Régional Logement prévoit de répondre à la demande en logements, et notamment en logement sociaux.
* Le Plan Communal Logement, mené par la Régie Foncière et le CPAS, prévoit le développement de 329 logements au sein du pentagone et des quartiers européen, Louise, Nord et Canal (Tour et Taxis, Mabru…) entre 2019 et 2024. Au sein du périmètre, la Régie foncière prévoit le développement de minimum 20 logements ;
* Le Plan Régional de Développement Durable considère le pentagone comme grande ressource foncière / pôle d'échelle intercommunale et locale ;
* Le Plan Communal de Développement Durable pose comme objectif pour le pentagone d'assurer un équilibre entre la ville habitée et la ville visitée. Il apporte également le concept de la ville où, en moins de 10 minutes à pied, un habitant ou usager peut accéder aux équipements qui répondent aux besoins essentiels de la vie quotidienne, tels que les écoles et les crèches, aux commerces, aux espaces verts…

  Trois zones de proximité théorique ont été retenues :

  1. Le niveau local de plus ou moins 750m, soit l'équivalent de 10 minutes à pied. Leur fréquence d'utilisation est journalière :
     - Les milieux d'accueil pour la petite enfance
     - Les écoles maternelles et primaires
     - Les maisons de quartier/enfants/devoirs
     - Les maisons médicales
     - Les plaines de jeux
     - Les terrains de sport extérieurs en accès libre
     - L'offre en équipements sportifs divers
     - Les commerces de proximité
     - Les espaces verts accessibles au public entre 2 et 5ha
     - Les arrêts de transport en commun (STIB/SNCB/DeLijn/TEC)

  2. Le niveau local élargi de plus ou moins 1.125m de rayon. Il est encore possible de s'y rendre à pied mais le temps nécessaire est plus long (environ 15 minutes à pied). La fréquence d'utilisation des équipements est placée à un niveau hebdomadaire :
     - Les espaces verts accessibles au public de plus de 5ha
     - Les potagers et les composts collectifs
     - Les points d'eau (WC/douches)
     - Les écoles secondaires
     - Les académies
     - Les maisons et centres de jeunes
     - Les espaces S
     - Les stations de voitures partagées (Cambio/Zen Car)
     - Les stations Villo
     - Les arrêts Collecto
     - Les marchés

  3. Le niveau élargi d'environ 1.500m de rayon, soit l'équivalent de 20 minutes à pied. On s'y rend plus facilement en transport en commun, en vélo ou en voiture. La fréquence d'utilisation est moindre et se fait plutôt ponctuellement. On retrouve les équipements suivants :
     - Les centres culturels
     - Les bibliothèques publiques
     - Les Espaces Publics Numériques
     - Les centres sportifs communaux
     - Les piscines communales
     - Les arrêts Noctis
     - Le centre administratif et les bureaux de liaison

* Le PPAS Putterie affecte les bâtiments à la résidence et à ses compléments ;
* Le projet de **Steenweg** proposerait comme action pour la séquence de la Grand-Place la lutte contre le développement incontrôlé de locations de courte durée type Airbnb, la mobilisation des ressources foncières publiques et la gestion de l'impact de la rénovation urbaine sur les loyers ;
* Le territoire de la Ville de Bruxelles est très actif en matière de **production de logement**, principalement dans sa partie nord, à savoir les quartiers de Neder-over-Heembeek (construction) et le quartier nord (reconversion). Plusieurs projets de logements sont prévus dans les années à venir aux alentours du quartier Grand-Place :
  - le projet « Urban Court » prévoit la construction de 142 logements dans la rue du Marais pour début 2023.
  - le projet « The DOME », qui prévoit le développement d'une soixantaine d'appartements de cohabitation (les espaces partagés étant le hall d'entrée, le bar, la laverie, les terrasses et le jardin sur le toit)
  - des projets d'espace de co-living dans le Passage du Nord, rue Saint-Géry) et les alentours plus lointains du quartier (Sablon, rue Royale) ;
  - la Ville a comme ambition, à terme, de réaliser un projet de logement en lieu et place du parking Ecuyer ;
  - la Ville envisage également de créer 20 logements dans l'ensemble Grands Carmes ;
  - 3 logements sont également envisagés à la Grand Place n° 13 : a priori par la Régie des bâtiments ;
  - Quelques logements seraient aussi envisagés à la Petite rue des Bouchers n°21 (Toon) ;
  - Enfin, la Ville a mené une politique de centralisation de ses services au Centre administratif et prévoit le déménagement d'autres services tels que la Police. Certains ensembles seront dès lors libérés comme le commissariat (2025?),rue Marché au Charbon et les bâtiments rue du Chêne

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Permettre de retrouver une mixité commerciale au profit de tous les usagers de la zone.
* Renforcer la protection et la qualité du logement en centre-ville.
* Encadrer les développements urbanistiques sur le périmètre du PPAS.
* Ouvrir les potentiels de programmation sur l'ilot du commissariat de Police
* Dédensifier les intérieurs d'ilots
* Répondre à la carence en espaces verts dans l'hypercentre.
* Intégrer et modifier le PPAS Putterie, pour permettre à la place d'Espagne de jouer son rôle de connexion entre le Haut et le Bas de la Ville, et d'espace vert public.

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

- Au regard des caractéristiques actuelles des logements et des revenus de la population, un enjeu est de développer des logements abordables.
- Assurer une proportion plus élevée de logements de grandes tailles à loyers faibles à moyens permettrait d'accueillir des familles et de les ancrer dans le quartier ou plus généralement dans la ville, pour autant que le cadre de vie soit adapté.
- Assurer un équilibre, tant quantitatif que qualitatif, entre les fonctions de ville habitée et de ville visitée : développer des logements qui permettent à des bruxellois de s'installer dans le quartier, limiter les nuisances liées au tourisme en termes de cadre de vie (e.a. le bruit).
- Assurer une reconversion des logements vides aux étages ou des immeubles sous-utilisés
- Améliorer la soutenabilité de la densité via le développement d'équipements de proximité variés et d'espaces verts publics.
- Augmenter la part de logements présentant un espace extérieur privatif ou collectif pour améliorer le cadre de vie et la qualité de l'habitabilité des logements, tout en prenant en compte l'aspect patrimonial des bâtiments dans lesquels les logements s'intègrent.
- Lutter contre la transformation de logements en appartements/logements touristiques

INDICATEURS DE REFERENCE

Densité de population au sein du périmètre : 10 581 hab/km²

Nombre d'immeubles vides ou sous-utilisés : 59

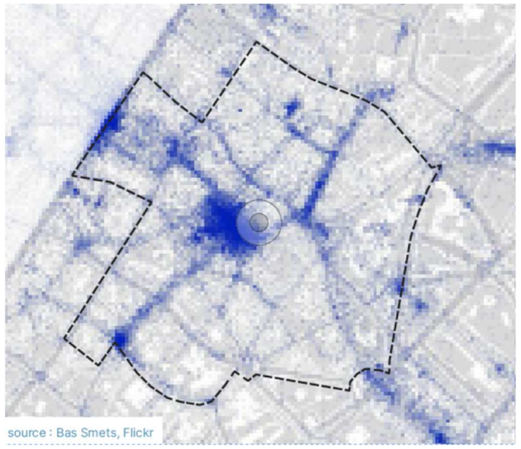
Nombre de RDC commerciaux présentant des étages vides : 177

Pourcentage du périmètre en zone de carence en espace vert public : 54 %

Pourcentage de logements sociaux ou assimilés dans le périmètre : 1,95%

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Le quartier est l'épicentre du tourisme bruxellois en ce qu'il concentre un nombre important d'attractions touristiques (espaces publics mais également des musées, monuments, événements, équipements : la Grand Place, la place de la Bourse, les galeries royales, le Manneken pis, les halles Saint-Géry et le Mont des Arts…). En outre, le quartier présente un nombre important de bureaux et d'équipements à l'ampleur supra-locale (musées, salle de concert, boite de nuit, gare centrale…) et est situé à proximité de la principale artère commerçante de la Région (rue Neuve dans la continuité de la rue des Fripiers).



Fréquentation des touristes à Bruxelles (source : Bas Smets, Flickr)

Ces spécificités locales ont un impact très important sur ce critère, en ce que les commerces et équipements (type de commerces, hôtels, équipements touristiques / supra-local tels que les musées, horeca…) sont en grande partie orientés vers un public non riverain : touristes et chalands de passage, travailleurs, étrangers, belges et bruxellois... Près de la moitié des chalands est âgée de 25 à 29 ans et ils sont pour la plupart de classe moyenne. La fréquentation est quotidienne ou hebdomadaire pour plus de la moitié des visiteurs.

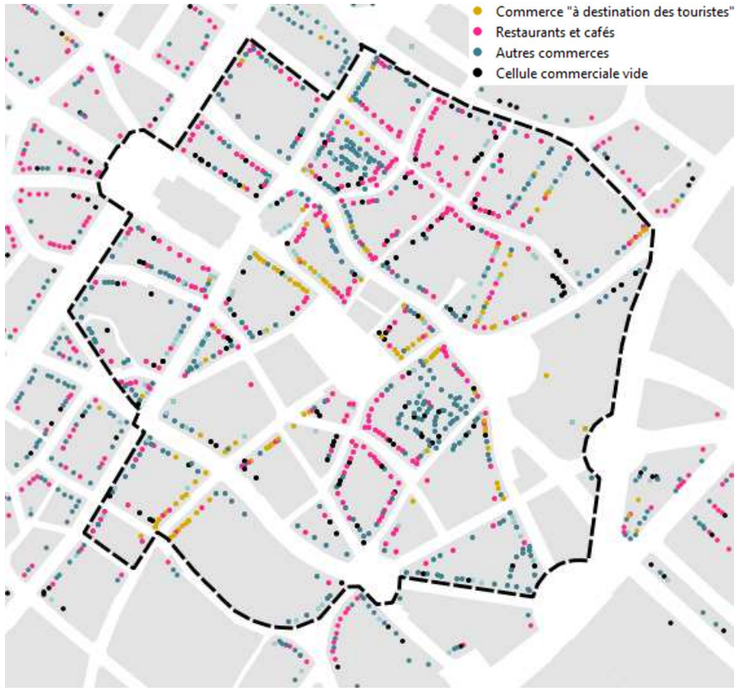
Cette spécificité influence plus que probablement la stabilité du commerce, particulièrement dans le centre : l'évolution y est très stable (ajout de 400 m² de commerces pour 18 500 m² modifiés au total en 2019), les variations importantes récentes étant dues à quelques gros projets (Marivaux, hôtel de la Bourse…).

Commerces

Le centre-ville présente la plus grande concentration de commerces de la Région (17% de l'offre commerciale en 2017). Au sein même de la zone, on recense un peu plus de 1 000 cellules commerciales. (hub.brussels, 2020).

Bien que la clientèle soit variée (habitants, touristes, travailleurs…), on peut noter une orientation des commerces vers le touriste, surtout dans les lieux passant : les commerces de type cadeau, souvenir, chocolat, praline… sont localisés sur les artères les plus touristiques (rue de l'Etuve, rue de la Colline, galeries royales, rue au Beurre et rue de la Madeleine principalement). La restauration (restaurants et cafés) est également très développée dans la zone (environ 1/4 des cellules commerciales), dont près de 50 % sont de type bières, frites, gaufres et restaurant traditionnel (hub.brussels, 2020).

Tout le Pentagone se situe en « zone touristique » : les commerces peuvent rester ouverts avant 5 heures et après 21 heures ainsi que le dimanche.



Types de commerces (BRAT sur base de données hub.brussels, 2020)

A l'inverse, la zone présente assez peu de commerce de proximité et de nécessité quotidienne : seules 60 cellules commerciales (soit 6%) sont utilisées par des supérettes, épiceries, boulangeries, pharmacies… Le prix de location élevé du fait de la localisation optimale des commerces peut être un élément ne favorisant pas le développement de commerces « peu rentables » voir « risqués » (au vu du faible taux d'habitants) tels que les commerces d'alimentation quotidienne.

12,6 % des cellules commerciales sont quant à elles vides, soit un peu moins que la moyenne régionale de 13,8% et beaucoup moins que la moyenne du pentagone de 18,3%. Ces cellules sont réparties un peu partout dans la zone mais certaines poches sont plus localisées : rue des chapeliers, entrée de la rue des bouchers, petite rue des bouchers et rue de la Bourse.

Les galeries du centre et Agora se sont développées autour de commerces spécifiques, respectivement les nails-shop et les vêtements (et plus spécifiquement les manteaux et le cuir). La galerie Bortier était quant à elle spécialisée autour du livre, et est assez peu fréquentée par rapport aux autres. Dans la galerie du centre, un propriétaire unique gère la majorité des cellules, alors que dans la galerie Agora, les propriétaires sont nombreux et variés, ce qui complique la gestion commune de la galerie. Entre la perte des qualités intrinsèques de l'architecture des années 50, le manque d'entretien et le système de copropriété de ces espaces, la gestion et l'usage de ces galeries pose question au cas par cas.

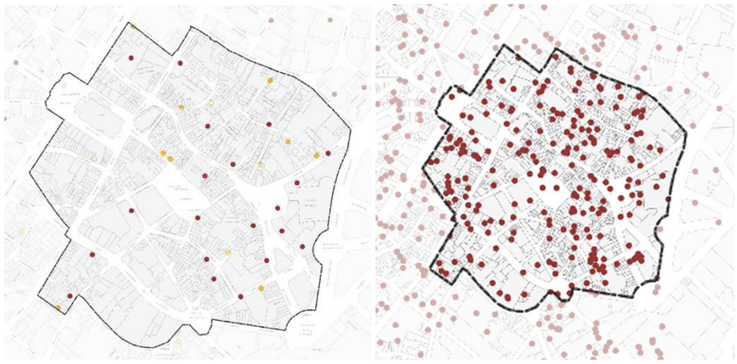
Le Schéma de Développement Commercial de la Commune (2022) vise pour la zone à retrouver un commerce typique bruxellois de qualité pour les touristes. En effet, face aux boulevards centraux et à la rue Neuve, le quartier de la Grand Place peut offrir une « expérience commerciale » différente grâce au charme de son bâti historique, véritable terreau pour les magasins spécialisés, créatifs, innovants. Le RCUz, spécifique à l'expression commerciale dans la zone, a ainsi pour objectif de mieux encadrer l'expression commerciale à travers des prescriptions sur l'aménagement des devantures, les dimensions/matériaux/emplacements des enseignes et publicités, les tentes solaires… et valoriser au mieux le patrimoine. Dans les faits, il est inégalement respecté au sein du périmètre. Certains commerces sont en effet peu respectueux du patrimoine (voir critère « Eléments construits et patrimoine ») et encombrent l'espace public, la visibilité sur le bâti, etc.

En ce sens, la Ville a entrepris ces dernières années des actions visant à augmenter la « qualité » des commerces, via par exemple la location de certains immeubles, la gestion de cellules via l'asbl communale EntreprendreBruxelles, l'aides aux démarches et les primes pour stimuler l'application du RCUz...

Hôtellerie

Très logiquement, au vu des caractéristiques du quartier, l'hôtellerie est fortement développée dans la zone, qui accueille 9 appart-hôtel, 5 chambres d'hôtes/bed&breakfast/appartements indépendants, une auberge de jeunesse et 20 hôtels de 1 à 5 étoiles, avec un total de plus de 1 600 chambres. Parmi les hôtels, 5 sont considérés comme grands (>100 chambres) et 4 comme moyens (50-100 chambres).

Un certain nombre d'appartements/chambres se louent également via le site AirBnB, sans qu'un chiffre et une localisation exacte ne soient connus : la Ville estime à ~200 le nombre de logements officiels (permis octroyé) mais AirBnB présente près de 1 700 biens dans la Commune. En RBC, près de la moitié des logements loués via cette plateforme sont proposés par des professionnels ou des investisseurs, tendance plus importante dans le centre et le quartier européen qu'ailleurs (VUB, 2021). Les logements concernés sont donc exclus du marché locatif pour la population, et la rentabilité financière de ce type de location par rapport à la location traditionnelle pousse les propriétaires en ce sens.



Localisation des hôtels à gauche (BRAT sur base de données hub.brussels, 2020) et des AirBnB à droite (ERU sur base de données InsideAirbnb, 2022)

Le nombre de nuitée total est assez stable, avec une tendance à l'augmentation ces dernières années. La part des nuitées des AirBnB pour le centre de Bruxelles est estimée à environ 1/3, pour 2/3 dans les hébergements classiques (ULiège, 2017).

Equipements

Le centre-ville regorge d'équipements variés, dont la majorité vise un public large, communal, régional, de Belgique et de l'étranger. Ces équipements bénéficient aux différents usagers du quartier, qu'ils soient habitants, travailleurs ou touristes/de passage.

Supra-locaux

Le quartier présente des équipements d'ampleur supra-locale en grand nombre et très variés : équipements culturels, de loisir, religieux, de service public… On retrouve ainsi dans le périmètre et ses alentours directs des cinémas (Aventure, Galeries, Nova, Palace), des salles de concerts et boites de nuit (la Madeleine, Ancienne Belgique, C12, Cloitre, Beursschouwburg), des théâtres (du Vaudeville, des Galeries, La Monnaie), des musées et salles d'exposition, publics ou privés (des Illusions, de la Mode et de la Dentelle, des figurines, de la bière, de la Ville de Bruxelles, du chocolat, Jacques Brel, espace Viage, espace Vanderborght), des centres administratifs (parlement Bruxellois, VisitFlanders, Commission européenne du tourisme, Brussels Museums, SPW Espace Wallonie), et des lieux de culte, principalement catholiques.

Certains de ces équipements sont à la limite entre les équipements d'intérêt public et le commerce (boite de nuit, espace Viage…).

Locaux

Paradoxalement, le centre-ville est très pauvre en équipements de proximité. La Ville a étudié spécifiquement le maillage de certains de ces équipements : crèches, écoles primaires et secondaires, académies, bibliothèques, plaines de jeux, installations sportives publiques et extérieures, centres sportifs communaux, services sportifs divers, équipements scolaires potentiellement mobilisables, centres culturels, maisons de quartier, maisons et centres de jeunes, maisons des enfants, maisons médicales et apparentées, bulles à verre ne sont pas présents dans le périmètre étudié. Cependant, ils sont tous accessibles à moins de 10 minutes à pied pour une grande partie des habitants.

On retrouve en outre, dans le périmètre ou à ses alentours directs, le commissariat de Police de la zone Bruxelles-Ixelles (qui va bientôt déménager), une agence de logements sociaux, deux centres d'accueil pour les personnes sans-abris, quelques associations socio-culturelles défendant le genre et l'égalité des chances, plusieurs établissements d'enseignement supérieur (IHECS, Académie des Beaux-Arts, campus Hermès de la KUL, Conservatoire Royal), le site César de Paepe du CHU Saint-Pierre.

On peut noter un manque de lieux en lien avec insertion socio-professionnelle, la cohésion sociale, le sport (équipements sportifs couverts), l'accueil d'enfants et le réseau scolaire fondamental, la santé (maison médicale) et les seniors.

SITUATION AU FIL DE L'EAU

Plans, programmes et projets

* Le Plan Régional de Développement Durable considère la quasi-totalité du quartier comme centre (inter)quartier et comme noyau d'identité locale. Le PRDD reconnait également la zone comme noyau commercial ;
* Une des 7 ambitions du Plan Communal de Développement Durable est intitulée Ville de proximité, et vise le développement d'une ville où, en moins de 10 minutes à pied, un habitant ou usager peut accéder à l'ensemble des équipements et services qui répondent à ses besoins essentiels (écoles, crèches, commerces, services administratifs, espaces verts…). Une des pistes d'action du plan est de mutualiser les équipements/installations publiques ;
* Le Plan Logement, mené par la Régie Foncière et le CPAS de la Ville de Bruxelles, prévoit le développement de 9 commerces, 1 centre de services, 9 locaux associatifs et co-accueil, une salle de sport et une école au sein du pentagone et des quartiers européens, Louise, Nord et Canal (Tour et Taxis, Mabru…).
* Le PPAS Putterie affecte les bâtiments à la résidence et à ses compléments, aux équipements publics et privés et aux commerces. Les constructions souterraines sont affectées […] accessoirement aux commerces et aux équipements publics ou privés ;
* Le **Schéma de Développement Commercial** (SDEC, 2022) vise à retrouver un commerce typique bruxellois de qualité pour les touristes montre l'importance du soutien à la production artisanale, la création bruxelloise et la création d'emploi local, tenant compte également des critères environnementaux, de résilience et de proximité de l'origine des produits. Il préconise une taxe pour les commerces vides depuis plus de 5 ans visant à lutter contre le vide locatif structurel. Enfin, il préconise l'interconnexion des différents quartiers commerciaux du centre.
* Le projet de Steenweg proposerait comme action pour la séquence de la Grand-Place des restructurations parcellaires favorables aux commerces de proximité, la valorisation des prolongations intérieures du domaine public (galeries, cour de musées, rez-de-chaussée d'institutions, etc.) et le développement des synergies entre institutions culturelles, commerces et initiatives citoyennes ;
* Projets : fermeture programmée du *Lidl* rue Van Artevelde et du *Carrefour* rue au Beurre, réduction de la superficie du *Delhaize* du bâtiment *Actiris* mais développement de 3500 m² d'horeca et de 2 000 m² de supermarché au sein du projet « The Dôme », projet d'hôtel sur l'îlot CBC/Prowinko, agrandissement de l'hôtel de la Bourse (1 200 m²), déménagement du commissariat de Police (dans les 5 ans), rénovation du bâtiment rue des Grands Carmes avec pérennisation de la maison médicale qui l'occupe temporairement, développement de minimum 4 commerces par la Régie Foncière (Grand-Place, Grands Carmes et rue des Bouchers) ainsi que d'un espace productif ou d'équipement public (Grands Carmes, notamment centre LGBTQ+), et une galerie commerciale (Bortier).
* La task force équipements de perspective.brussels préconise le développement de 10 % de surface plancher dédiée aux équipements pour les gros projets immobiliers.

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Permettre de retrouver une mixité commerciale au profit de tous les usagers de la zone.
* Renforcer la protection et la qualité du logement en centre-ville.
* Encadrer les développements urbanistiques sur le périmètre du PPAS (e.a. ouvrir les potentiels de programmation sur l'ilot du commissariat de Police)

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

- Augmenter la population habitante, augmentant la résilience du commerce
- Compléter la maille d'équipements de proximité en vue de répondre à la Ville à 10' et aux besoins des habitants à venir et des populations démunies qui fréquentent le quartier.
- Diversifier le commerce pour assurer des commerces de proximité aux habitants actuels et futurs
- Encadrer et limiter les développements hôteliers (classiques et types AirBnB) dans un contexte de construction de nouveaux hôtels à
- proximité

INDICATEURS DE REFERENCE

Nombre de commerces actifs : 874

Nombre d'établissements hôteliers classiques : 20

Superficie plancher de commerces : ~86 000 m²

Superficie plancher d'équipements : ~141 000 m²

Nombre d'emplois liés : ~5000 (estimé sur base de 1,5 employé par 100 m² de commerce et 1 employé par 50 m² d'équipement)

ACTIVITES ET TRANSITION ECONOMIQUES (BUREAUX ET ACTIVITES PRODUCTIVES)

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

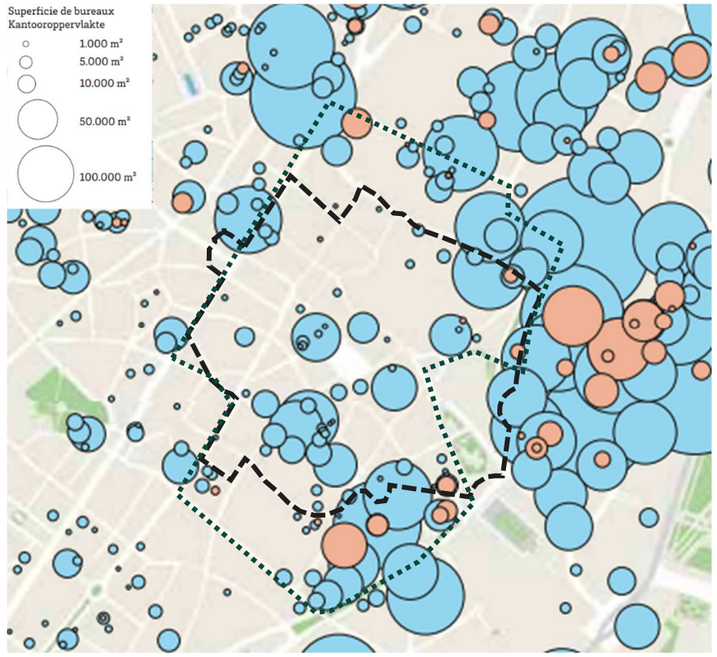
La zone est située à cheval sur 2 mailles relatives au bureau (BRU-02 et -07). D'après les données de la CaSBA, ces mailles présentent respectivement un solde des bureaux et activités de production de biens immatériels encore admissible de 20 876 m² en zone d'habitat mais des soldes négatifs (entre -80 000 et -595 000 m²) pour le reste.

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Bureau

Le pentagone est l'un des quartiers de la Région qui présente le plus de bureaux, avec le quartier Nord et le quartier Européen, qui forment ensemble (et avec dans une moindre mesure les quartiers Louise et Midi), le Central Business District.

Les alentours du périmètre sont ainsi truffés de bâtiments présentant de larges superficies de bureau (tours Phillips sur le boulevard Anspach, tour rue de l'hôpital, centre Monnaie, boulevard de l'Empereur, quartier du marais, cité administrative…). La quartier (du Monitoring) « Grand-Place », dont les limites ne coïncident pas exactement avec le périmètre étudié, présente une densité de 535 000 m² de bureau/km², soit un peu plus de 200 000 m² de bureau en chiffre absolu. Assez logiquement, en termes de renouvellement du stock, le centre-ville ne connaît pas beaucoup de nouvelles opérations mais plutôt des rénovations de l'existant.



Localisation des superficies de bureau (stock en bleu et vacance en orange) au sein du périmètre (trait tillé noir) et aux alentours (quartier Grand-Place en pointillé bleu) (source : observatoire du bureau n°39, 2021)

Spécifiquement dans le quartier étudié, les bureaux présentent généralement des superficies petites à moyennes, entre autres adaptées à des PME ou des professions libérales. Les deux galeries commerçantes (Agora et Galeries du Centre) hébergent essentiellement des bureaux aux étages.
Le prix des bureaux en centre-ville est plus bas qu'au quartier Européen mais plus élevé que dans le quartier Nord (respectivement 245, 300 et 215 €/m²).
De nombreux îlots présentent des bureaux en intérieur d'îlot, fonction calme compatible avec du logement, mais qui rend complexe des projets de dé-densification du bâti et de végétalisation des intérieurs d'îlots.

Bien que la CaSBA vise à une réduction des superficies de bureau dans la zone, la desserte en transports publics et la mixité du quartier sont des atouts fondamentaux pour le développement d'une fonction compatible avec le logement et contribuant à l'animation diurne du quartier : le développement de quartiers mixtes (augmentation de la mixité dans les quartiers de bureau et inversement) dans les zones bien desservies en transports en commun est la tendance actuelle dans l'ensemble de la Région.

Activités productives

Le centre-ville est historiquement un lieu d'activités productives, comme en témoignent encore certains noms de rue. Peu de traces de cette activité subsistent actuellement : seuls quelques petits ateliers y sont inventoriés, abritant des activités proches de l'artisanat, avec une production limitée et généralement liés à une activité commerciale : ganterie, bijouterie, confiserie…. Quelques ateliers de réparation sont également recensés (couture, instruments de musique, bijoux, téléphones…).

Une activité productive était répertoriée en 2017 dans l'observatoire des activités productives, mais cet atelier d'artiste situé rue des Grands carmes a été racheté par la Ville de Bruxelles dans l'objectif de convertir le bâtiment en logements et équipements. En bordure nord du périmètre sont situés les ateliers de la Monnaie, fabriquant et posant les décors à l'opéra.

Le périmètre et ses alentours directs ne présentent pas de bâtiment ou d'activités logistiques ni de commerce de gros.

Il est à noter que le prix des surfaces d'entrepôt ou d'atelier à louer ou à vendre est influencé par leur potentiel de reconversion en logement ou en bureau, ce qui exerce une pression financière/ de rentabilité sur les activités productives.

SITUATION AU FIL DE L'EAU

Plans, programmes et projets

* Une des 7 ambitions du Plan Communal de Développement Durable est intitulée Ville de dynamique et intelligente
* Le Plan Régional de Développement Durable considère l'axe Bruxelles-Midi/Bruxelles Nord ainsi que l'axe Palais de Justice/De Brouckère comme axes de développement économique ;
* Le PPAS Putterie affecte les bâtiments à la résidence et à ses compléments, aux équipements publics et privés et aux commerces, ainsi qu'à l'installation de bureaux dans la mesure où il s'agit d'activités accessoires aux autres affectations ;
* A travers le PREC le gouvernement bruxellois veut promouvoir une économie locale en phase avec les besoins des citoyens, avec, au cœur, les entreprises de la région. Le PREC vise à leur fournir des aides pour se développer, et amorcer leur transition vers un modèle économique à bas carbone, créateur d'emplois locaux tout en contribuant à l'amélioration de la qualité de vie des bruxellois. Il vise ainsi entre autres la création d'espaces de recyclage, réutilisation, récupération ou réparation d'objets.
* Au niveau du bureau, la crise du Covid a pour impact (à réévaluer au fur et à meure du temps) une révision des modes de travail et une évolution conceptuelle de l'immeuble de bureaux, qui est de plus en plus amené à abriter les tâches qui ne peuvent être effectuées à domicile (réunions, aspects techniques…).
* Plusieurs (gros) projets à venir aux alentours directs du quartier concernent le bureau :
  - le projet mixte Oxy prévoit 43 000 m² de bureau,
  - le bâtiment rénové en face va compter 44 000 m² de bureau,
  - la rue des Poissonniers connait un nouveau lieu de coworking,
  - le projet The Dôme prévoit 7 500 m² de coworking,
  - le projet 31 Central concerne la rénovation d'un bâtiment de bureaux
* Au sein du périmètre,
  - le projet « CBC » vise la reconversion d'un ensemble de bureaux en établissement hôtelier (non conforme aux affectations actuelles), ou comme alternative, le réaménagement de bureaux ;
  - le site CFC, situé rue du Lombard, a été vidé de ses occupants ;
  - la Régie foncière prévoit le développement de minimum un espace productif ou équipement public (Grands Carmes) et de 2 bureaux (Grand-Place).

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Encadrer les développements urbanistiques sur le périmètre du PPAS.
* Ouvrir les potentiels de programmation sur l'ilot du commissariat de Police
* Dédensifier les intérieurs d'ilots.

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

- Préserver la fonction tertiaire pour affirmer/développer la mixité fonctionnelle du quartier
- Préserver la fonction productive dans le quartier et développer de nouveaux espaces, dans une orientation de circularité, en valorisant le bâti existant et en s'inscrivant dans des dynamiques locales – artisanat en lien avec les objectifs communaux de développement d'un commerce de qualité

INDICATEURS DE REFERENCE

Superficie de bureau : ~85 000 m²

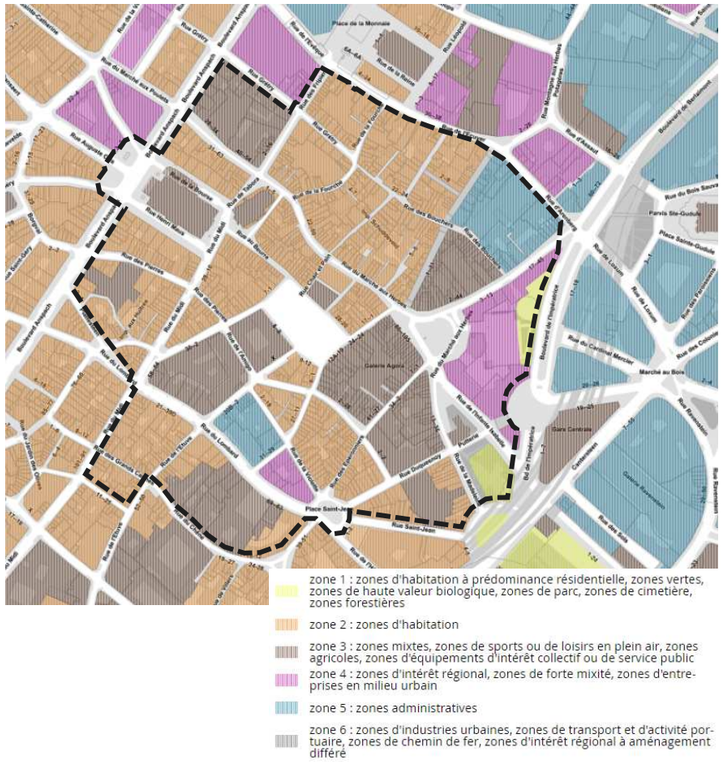
Superficie d'activités productives : ?

Nombre d'emplois liés : ~4200 (estimé sur base de 1 employé par 20 m² de bureau)

BRUIT ET VIBRATIONS

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

L'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la **lutte contre le bruit de voisinage** fixe les seuils de bruit maximums qui ne doivent pas être dépassés par toute source sonore audible dans le voisinage de cette source. Il existe des seuils différents en fonction de l'endroit où la gêne est perçue mais également en fonction de l'heure de la journée, du jour de la semaine et de l'affectation urbanistique de la zone définie au PRAS.



Zones de bruit (Bruxelles Environnement)

La majorité des ilots du périmètre se trouvent en zone 2 – zone d'habitation ou en zone 3 – zone mixte.

Deux ilots se situent en zone 5 – zone administrative : l'ilot occupé par la Vlaamse Overheid à la rue d'Arenberg, et celui anciennement occupé par la Confédération Construction à la rue du Lombard.

Deux ilots sont en zone 4 – zone d'intérêt régional, zone de forte mixité, zone d'entreprise en milieu urbain : le périmètre du PPAS Putterie (hors zone verte du PRAS) et l'ilot triangulaire situé au croisement entre la rue du Lombard et la rue de la Violette.

Les 2 zones vertes du PRAS (square de la Putterie et place d'Espagne) sont en zone 1, zone la plus sensible des 6 zones définies selon l'arrêté.

Autour du périmètre, le nord-est majoritairement en zone administrative, alors que le reste est majoritairement en zone d'habitation ou de mixité.

	Lu.	Ma	Me	Je.	Ve.	Sa.	Di./ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

	Période A	Période B	Période C
Zone 1	42	36	30
Zone 2	45	39	33
Zone 3	48	42	36
Zone 4	51	45	39
Zone 5	54	48	42
Zone 6	60	54	48

Valeurs seuils en dB(A) du bruit spécifique (Lsp) qui s'appliquent en fonction de la tranche horaire et de la zone (Bruxelles Environnement)

Le **RCUZ** prévoit que « *les **installations techniques** soient installées à l'intérieur du bâti et raccordées à un conduit d'évacuation atteignant le niveau de la toiture. En cas d'impossibilité de les placer à l'intérieur du bâti, elles peuvent être installées en façade arrière ou sur une toiture plate, à condition d'être intégrées dans un volume construit* », « *l'implantation des installations techniques est choisie de manière à ne pas altérer la qualité esthétique et architecturale des façades arrière et des intérieurs d'îlot et à ne pas perturber la qualité des abords*», « *les installations techniques ne nuisent pas à l'habitabilité des lieux notamment par le bruit, les vibrations ou les odeurs qu'elles génèrent* » et « *les installations techniques ne peuvent être installées sur la façade avant ni sur toute partie de l'immeuble visible depuis l'espace public* ».

A côté de ces jalons, même s'il ne s'agit pas d'une réglementation en tant que tel, il faut également citer la **norme NBN S 01-400-1** (critères acoustiques pour les immeubles d'habitation) qui fixe des exigences de confort acoustique (normal ou supérieur) en particulier pour l'isolation des façades et entre logements. A noter que « Normal » = niveau de qualité minimum pour 70% des occupants satisfaits et « Supérieur » = haut niveau de qualité pour 90% des occupants satisfaits (à privilégier en cas d'environnement bruyant).

En termes de **circulation automobile**, toutes les voiries situées à l'intérieur du Pentagone sont en **zone 30km/h** ou moins.

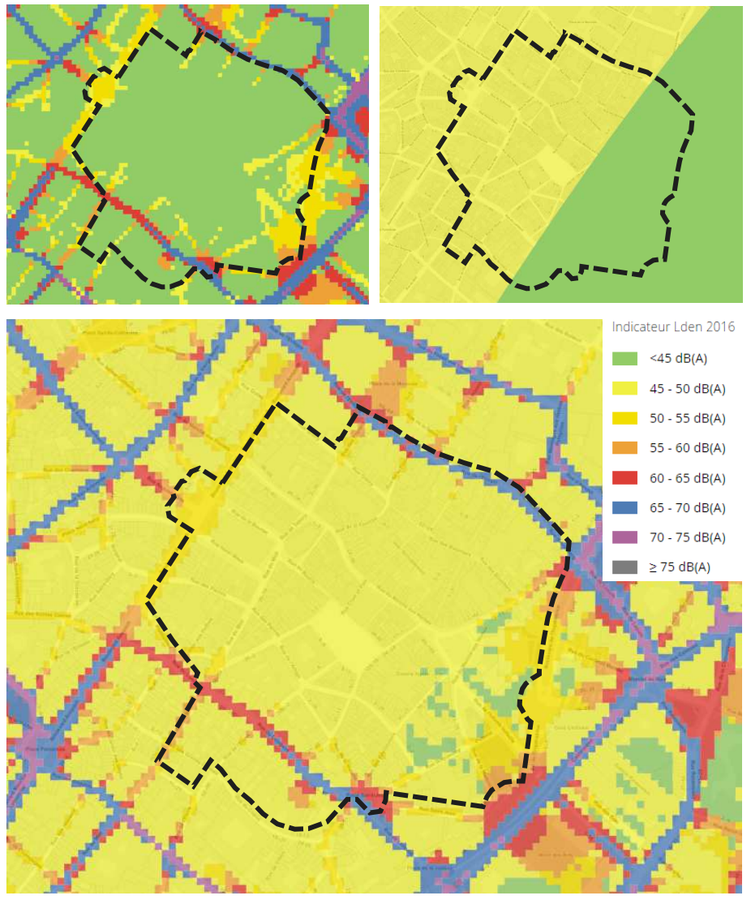
SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Environnement sonore

La majorité des voiries du périmètre étant piétonnes, le bruit routier n'est présent que localement, essentiellement le long de la rue du Lombard/place Saint-Jean et de la rue de l'Ecuyer/d'Arenberg, avec des niveaux sonores Lden allant localement jusqu'à 70 dB(A), dépassant donc les seuils d'intervention d'urgence, ainsi que le niveau de bruit maximal préconisé par l'OMS (55 dB(A) de jour). Le bruit est relativement confiné sur ces axes grâce aux fronts bâtis.

Par ailleurs, le haut du square de la Putterie subit le bruit du boulevard de l'Empereur, de la place de l'Albertine et du Cantersteen.

L'effet acoustique de la piétonnisation du bd Anspach est bien visible. De même, le boulevard de l'Impératrice est limité à la circulation locale, ce qui limite considérablement les nuisances sonores exercées sur le périmètre.



Indicateurs lden pour le bruit routier (en haut à gauche), le bruit aérien (en haut à droite) et le bruit multi-indicateur (en bas) (Bruxelles Environnement, 2016)

La carte de bruit aérien (2016) montre que l'impact du trafic aérien est faible mais présent (lden compris entre 45 et 50 dB(A) sur 2/3 du périmètre). Son influence sur la carte de bruit multi-indicateur est cependant perceptible.

Il est à noter que ces cartes ne prennent pas en compte les bruits de fréquentation des lieux ou ceux liés aux fonctions urbaines (commerce, horeca…). Or, les caractéristiques intrinsèques du périmètre impliquent une très forte fréquentation des espaces publics et une proportion importante des bruits d'activité, qui sont susceptibles d'induire de la gêne pour les riverains. C'est d'ailleurs le cas puisqu'une grande partie des plaintes recensées par l'Inspectorat de Bruxelles Environnement est liée à l'activité HORECA et une partie moins importante est liée au bruit généré par des installations classées et du logement (voisinage). La Police locale mentionne également des plaintes pour tapage nocturne autour de certains bars. L'asbl BRAVVO évoque la cohabitation difficile entre les hôtels et les nuisances liées au nouveau nightclub C12 sur la place d'Espagne (espace Agora).

En outre, le périmètre est sujet à de nombreux événements chaque année, prenant place dans l'espace public (concerts, festivals, marché de noël…), et le phénomène de l'utilisation des toitures plates pour l'horeca ou l'événementiel (rooftop) est en développement, impactant la zone étudiée.

La présence des impasses et des ruelles peut favoriser cette gêne, en ce qu'elles permettent la pénétration du bruit depuis la rue vers le cœur de certains ilots.

Enfin, les horaires de livraison au sein du piétonnier, possibles légalement de 4h à 11h du matin, impactent le calme du quartier au petit matin, avant les heures « normales » où les bruits urbains sont autorisés (nuisances sonores interdites entre 22h et 7h sur la voirie publique). Aucune contrainte relative au bruit ne pèse spécifiquement sur les livraisons effectuées entre 4h et 6h (véhicules, manœuvres, installations du commerce…).

Environnement vibratoire

Les principales sources de vibrations sont les transports en commun, avec le trafic souterrain ferroviaire à l'est, le trafic souterrain des pré-métros à l'ouest, et des bus en surface.

La directrice du Musée du Roi mentionnait que les évènements, notamment musicaux, provoquait des vibrations qui ont un effets concrets néfastes sur le bâti/patrimoine

Installations classées

Plusieurs activités sont présentes dans et autour du périmètre et sont a priori toutes soumises à l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées. Les activités identifiables les plus proches et susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement sonore sont les commerces, hôtels et immeubles de bureaux. Ces activités sont principalement susceptibles de générer des bruits d'équipements (groupes de ventilation, installations frigorifiques, compresseurs…), des bruits de livraisons et/ou des bruits de voisinage. L'ambiance sonore des intérieurs d'ilot et des impasses est notamment impactée par la présence d'installations techniques.



Exemples d'installations techniques bruyantes localisées sur toitures basses en intérieur d'îlot et dans les venelles (BRAT, 2022)

Riverains et organisation spatiale

Les fonctions sensibles au bruit du périmètre sont essentiellement le logement et les parcs publics. Le logement subit surtout les nuisances de la ville touristique : installations techniques (commerces, horeca, hôtels) en intérieur d'ilots, activités et événements divers, foule. C'est également le cas des parcs. Une partie du parc de la Putterie subit également, par sa localisation à proximité du boulevard, le bruit du trafic routier.

SITUATION AU FIL DE L'EAU

L'utilisation de modes de transport actifs et de véhicules électriques, moins bruyants, prend de plus en plus d'essor.

Plans, programmes et projets :

* Le **PRDD** vise notamment à développer un cadre de vie agréable, durable et attractif, et spécifie de limiter les nuisances environnementales, notamment en combattant les nuisances sonores.

* Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté en 2019 le Plan **quiet.brussels**, ayant pour objectif de réduire les effets du bruit sur la santé, permettre à chacun d'avoir accès au calme et maintenir l'attractivité de la ville. La mesure 18 « Prendre en compte l'environnement sonore dans les PAD et les PPAS. » propose que la Région étudie systématiquement l'amélioration et/ou la préservation de la qualité de l'environnement sonore dans les dispositions réglementaires des PAD et PPAS, notamment en préconisant la préservation ou création d'intérieurs d'îlots ou de façades calmes, des zones tampons moins sensibles (ou non-aedificandi), la création, amélioration ou préservation des Zones de Confort Acoustique.



Carte stratégique des zones de confort à créer, Quiet.brussels

Une grande partie du périmètre appartient à une « zone de confort acoustique à créer » définie dans le cadre de ce plan. Ceci signifie que toute mesure permettant de réduire les nuisances sonores issues du trafic est à envisager.

* Le **plan « Good Move »** avec ses objectifs de gestion globale de la mobilité, donne globalement plus de place à la mobilité douce, moins bruyante. Dans le cas présent, où une grande partie du périmètre est piéton, la différence ne sera pas considérable, sauf dans les 3 zones problématiques identifiées (Lombard, Ecuyer et Putterie).

* Dans le cadre des **projets** de rénovation/construction au sein du périmètre, les nuisances sonores liées aux chantiers sont susceptibles d'être importantes étant donné la promiscuité du bâti. Outre les nombreux projets immobiliers à proximité du périmètre, notamment autour du bd Anspach (Brouck'R, BruCity, Lebeau, Multi, Oxy, The Dome), certains projets à l'intérieur du périmètre se profilent également : l'ilôt Prowinko qui appartenait à la CBC, le Commissariat de Police, la transformation du Parking de l'Ecuyer ou le site des Grands Carmes. Ces projets auront un impact sonore tant au niveau des voiries que des intérieurs d'ilots qu'ils occupent en grande partie.

* Deux projets d'**hôtels** sont actuellement envisagés au sein du périmètre (ilot CBC/Prowinko et Commissariat de Police). Les hôtels génèrent souvent des besoins techniques importants susceptibles d'affecter le niveau de bruit à l'intérieurs des ilots.

* On note qu'un projet SmartCity est en cours de démarrage, il consiste à monitorer une multitude de paramètres du territoire de la Grand-Place, dont

un monitoring du bruit et détection de pics sonores. Les informations récoltées permettront à la Ville d'informer, analyser, alerter et factualiser.

Maintien / Abrogation du PPAS Putterie

Le maintien du PPAS n'engendre pas de modification du critère bruit et vibration. L'abrogation du PPAS peut mener à la densification de l'ilot 'place d'Espagne' là où le PRAS le permet, avec une modification possible du niveau de bruit lié aux activités supplémentaires qui y prendraient place.

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Renforcer la protection et la qualité du logement en centre-ville.
* Encadrer les développements urbanistiques sur le périmètre du PPAS.
* Ouvrir les potentiels de programmation sur l'ilot du commissariat de Police
* Dédensifier les intérieurs d'ilots.
* Répondre aux objectifs du Plan Régional de Mobilité (PRM).

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

- Dans un contexte de mixité fonctionnelle, concilier la ville touristique (et les activités qui l'accompagnent) avec la qualité du cadre de vie pour les riverains ;

- Concrétiser la zone de confort acoustique (Q-zone)

- Garantir une façade calme (c'est-à-dire 20 dB(A) moins bruyante que la façade la plus exposée) aux logements du périmètre de manière générale, et en particulier aux logements situés le long de la rue de l'Ecuyer/ d'Arenberg et de la rue du Lombard, où le niveau Lden côté rue est supérieur à 65dB(A), par exemple via le choix des fonctions implantées dans ces îlots ou via la rationalisation/suppression des installations techniques dans ces îlots, mais tout en permettant d'y intégrer les installations techniques en ligne avec les exigences de performance énergétiques (pompes à chaleur).

- Sensibiliser aux normes de bruit lors des permis.

INDICATEURS

Nombre d'immeubles comprenant de l'habitation exposés à un niveau de bruit Lden supérieur à 65dB(A), c'est-à-dire actuellement le long de la rue du Lombard, rue d'Arenberg et de l'Ecuyer :32

QUALITE DES ESPACES PUBLICS POUR LE DEPLACEMENT ET LE SEJOUR ET ACTIVATION DE L'ESPACE PUBLIC VIA LES REZ-DE-CHAUSSEE

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Au **PRAS**, une grande partie des voiries sont reprises en espace structurant. Ces espaces doivent préserver et améliorer la qualité du paysage urbain. Une partie de la place d'Espagne est reprise en zone de parc, ainsi que le square de la Putterie.



Le **PPAS Putterie** indique que « *l'aménagement des voiries est conçu de manière à favoriser les traversées piétonnes, à assurer le passage et les arrêts des transports en commun et la desserte des fonctions riveraines. Les voiries sont dans la mesure du possible agrémentées de plantations en harmonie avec le site* »,

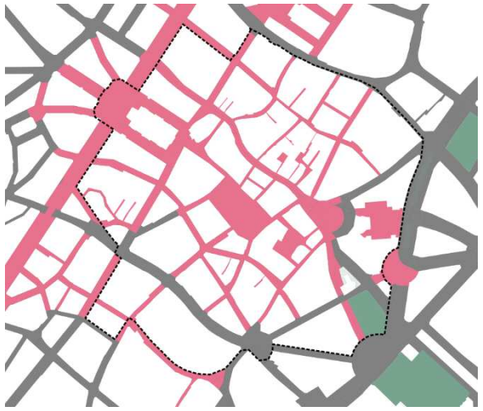
Le PPAS donne des prescriptions pour l'aménagement la zone d'espace vert : cet espace *« doit être conçu et réalisé de manière à créer un milieu végétal continu comprenant des arbres à haute tige, des arbustes et des plantes sur au moins 50 % de la superficie de la zone. Les divers éléments à mettre en œuvre doivent contribuer à donner à la zone l'aspect d'un véritable parc urbain dont l'élément verdure est prépondérant.* ». Par ailleurs, « *la zone d'espace vert est librement accessible aux piétons et constitue des lieux et places publics* ». Enfin, « *l'installation de mobilier urbain tels que les fontaines, les statues, les bancs, les tables et les sièges, les candélabres, les poteaux de signalisation et d'éclairage, les poubelles, les bacs à plantations, les abris, les aubettes, les cabines téléphoniques et les engins de jeux, peut être autorisée dans l'espace vert. L'implantation, le volume et l'esthétique de ces éléments du mobilier urbain sont établis dans le respect du site et de l'espace aménagé en parc ».*

Le **RCUZ « Grand-Place, patrimoine UNESCO – expression commerciale »,** dont le périmètre coïncide avec celui de la zone tampon Unesco, vise à contribuer à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine. Il vise à améliorer l'expression commerciale, la qualité esthétique et architecturale des immeubles.

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Le quartier étant un haut lieu touristique, le nombre de personnes arpentant l'espace public est très important, certains espaces étant même saturés en journée. La quasi-totalité des **rez-de-chaussée sont activés**, en majorité à destination des touristes (commerces et horeca, voir critère équipements et commerces), et certains de ces commerces encombrent l'espace public (terrasses, présentoirs…).

Le **caractère piéton** de la majorité du périmètre est très favorable à la convivialité générale des espaces publics, pour le calme, la qualité de l'air et le sentiment de sécurité qu'il procure. A contrario, l'absence de végétation (espaces verts mais aussi végétation dans l'espace public) ne joue pas en faveur de la convivialité des espaces publics et à la qualité du séjour (ombrage, îlot de fraicheur…).

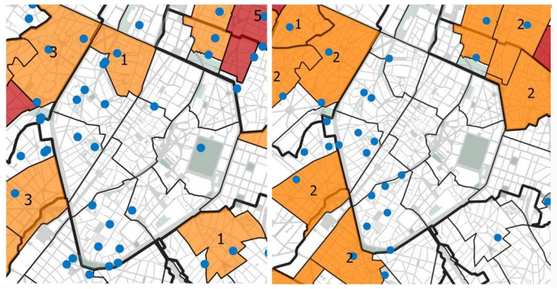


Zones piétonnes/de rencontre (en rose)

Le revêtement d'une grande partie de l'espace public en **pavés en pierre bleue** confère une qualité visuelle aux espaces publics du centre, en harmonie avec le bâti. Même si ces revêtements sont en relativement bon état, ils présentent des irrégularités caractéristiques de ce matériau impactant la qualité du déplacement. Certaines parties sont en pavés sciés, plus confortables.

Plusieurs équipements publics permettent d'allonger ou d'augmenter le confort du séjour au sein du périmètre : des **urinoirs** sont présents dans les rues des Pierres et de la Madeleine et place d'Espagne, des **toilettes** sont présentes au square de la Putterie, dans la galerie Agora (payant), dans la station STIB Bourse, ainsi que dans la taverne « Le Roy d'Espagne » (faisant partie du réseau « toilette accueillante ») et de nombreuses **fontaines d'eau potable** sont également présentes dans le périmètre : rue du Lombard, rue du Marché aux Fromages, boulevard de l'impératrice, rue au Beurre, boulevard Anspach et place de la Bourse. Le périmètre compte cependant assez peu de **mobilier urbain favorisant la prolongation du séjour** : quelques bancs/sièges sont présents sur les places Saint-Jean, de la Bourse, du Marché aux Herbes, square de la Putterie et dans la rue du Midi… mais les possibilités de s'asseoir/se reposer sont plutôt liées à la consommation dans les horeca du quartier.

Les espaces publics du quartier n'offrent par ailleurs pas **d'équipements ludiques ou sportifs**. Le quartier n'est cependant pas considéré comme « zone de priorité » vu la très faible densité d'enfants et adolescents.



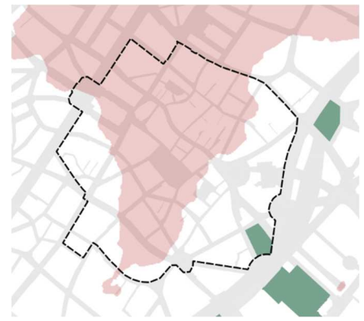
Localisation des espaces de jeu (à gauche) et de sport (à droite) aux alentours du quartier et zones de priorités B en orange (Bruxelles Environnement, 2022)

Des comités de quartiers très impliqués (St Jacques, St Géry), ainsi qu'un comité des commerçants très actif participent à l'animation du quartier. La Grand Place est régulièrement mobilisée dans le cadre d'**événements**, tous en libre accès (folklore local comme l'Ommegang, le cortège MannekenPis, le festival de la bière…), attirant tant des bruxellois que des touristes. Les autres espaces publics, principalement la place d'Espagne et les espaces adjacents à la Bourse sont également régulièrement mobilisés dans le cadre d'événements, offrant parfois une interface peu qualitative avec le tissu urbain (autocentrisme avec fermeture peu qualitative sur leurs bords), et pouvant obliger les usagers à faire des détours importants. Les événements installés sur la place d'Espagne présentent un succès généralement faible (asbl BRAVVO), probablement lié à sa configuration, à sa faible visibilité (accès) et aux obligations du SIAMU (zones qui doivent rester libres).

La présence de **déchets** pose problème de manière ciblée aux endroits où le contrôle social est moindre, comme à la place d'Espagne, ou dans la partie est de la rue des Bouchers (moins fréquentée) par exemple. Par ailleurs, l'organisation de la collecte des déchets professionnels en centre-ville pose problème puisque qu'elle a pour conséquence un amoncellement de nombreux déchets et cartons devant les vitrines après la fermeture des commerces avant que ceux-ci ne soient ramassés par l'ABP, donnant une assez mauvaise image du centre-historique le soir.

Le trafic sur les **voiries motorisées** est intense et impacte la qualité de déplacement (rue de l'Ecuyer/d'Arenberg) et du séjour (place Saint-Jean impactée par la rue du Lombard).

Le périmètre est en grande partie en zone de **carence en espaces verts** accessibles au public.



Zone de carence en espaces verts accessibles au public (BE, 2022)

Typologie et caractérisation des espaces publics

La **Grand Place** est un espace public entièrement dédié au tourisme. Elle a un aspect grandiose qui a été renforcé par les rénovations des façades qui la bordent. Elle est utilisée par des touristes « seuls » ou en groupes, et son aménagement vise à une durée limitée de son usage : elle ne présente pas d'assises ou de mobiliser qui vise le séjour, à l'exception des terrasses d'Horeca à destination des touristes. La place est piétonne et présente un revêtement en pavé de grès, ce qui limite le confort de déplacement. Des bordures, traces de « trottoirs » sont toujours présents. Son aménagement est fortement lié à son aspect patrimonial et classé (voir critère « éléments construits et patrimoine »). Son classement et le plan de gestion dont elle fait l'objet ont pour objectifs la revalorisation du quartier, la requalification commerciale et du paysage urbain, la qualité du cadre de vie, la propreté, les espaces publics et la circulation.



Grand Place (Eric Danhier, Ville de Bruxelles et Google StreetView)

Plusieurs **galeries** représentent des « espaces publics intérieurs », typologie présentant un intérêt intrinsèque et des qualités architecturales appréciables (voir thématique Eléments construits et patrimoine). A côté des somptueuses galeries royales Saint-Hubert, les autres galeries ont une échelle plus intimiste, mais toutes ne présentent pas toujours des caractéristiques (faible qualité de l'éclairage, mono-spécificité des commerces, encombrement de l'espace, cellules commerciales vides…) qui leur confèrent une qualité pour le déplacement et le séjour donc une attractivité. On notera que ce contexte a contribué à la suppression du passage Saint-Honoré.

De nombreuses **impasses**, faisant partie des spécificités patrimoniales de la zone, peuplent le périmètre. Certaines sont développées et revendiquées pour leur intérêt patrimonial et/ou utilisées fréquemment par les riverains, et sont généralement bien entretenues et présentent dès lors une qualité (impasses Sainte-Pétronille, des cadeaux, Saint-Nicolas, de la poupée…). D'autres en revanche ne sont que peu habitées, donc peu fréquentées et dès lors mal entretenues en ce qu'elles font l'objet de dépôt clandestin, sont utilisées comme toilette publique, présentent des installations techniques bruyantes… et présentent donc une faible qualité et un caractère de « back-street » (rue d'une personne, impasse des bœufs…).



Rue d'une personne et galerie Agora (BRAT, 2022)

Le **square de la Putterie** est le seul espace vert du périmètre. Localisé à flanc de colline, il présente un dénivelé important. Cet espace vert n'est en réalité qu'en partie végétalisé puisqu'il accueille une entrée de la gare centrale et sa zone de gestion des déchets (zone inaccessible au public utilisée pour l'entreposage des conteneurs) ainsi que l'accès carrossable pour les camions-poubelle. Le bas du square présente de nombreuses assises, installées de manière conviviale en petits salons. Ces espaces sont utilisés intensément, entre autres par des personnes sans-abris. Le reste de l'espace est composé de pelouses et clôturé de haies, clôtures ou murets, ne favorisant pas leur usage public. Cet espace présente donc une qualité ambivalente : seul espace vert du quartier et principal espace présentant du mobilier urbain favorisant le séjour, il est très utilisé ; cependant, le fait qu'il soit organisé principalement comme entrée « bis » de la gare centrale, qu'il serve à la gestion des poubelles et qu'il soit clôturé sont des éléments impactant négativement sa qualité et ne lui permettant pas de jouer son rôle d'espace vert public.



Square de la Putterie, (Google Street View, 2021 et BRAT, 2022)

Toute proche du square de la Putterie, la **place d'Espagne** présente une différence de niveau également importante. Elle est localisée en « intérieur d'îlot » et ses accès sont entravé par les différents accès au parking souterrain (rampes en haut et en bas, bloc d'ascenseur), par des grilles permettant la fermeture mais définissant des points d'entrée, et par l'aménagement même de la place et sa manière de gérer le dénivelé (mur de soutènement longé par une rampe pour l'accessibilité PMR). Par ailleurs, elle ne présente aucun mobilier de séjour (assises, éléments ludiques…) et très peu de végétation (en bordure et dans les coins et non accessible au public). Ces faits combinés, elle est peu qualitative donc peu utilisée de manière générale, tant pour le déplacement que pour le séjour. De ce fait, le contrôle social est également inexistant.



Place d'Espagne (BRAT, 2022)

La **place Agora** est localisée entre gare centrale et Grand Place et est de ce fait utilisée de manière intensive pour le déplacement. Elle présente de grands arbres mais est entièrement minéralisée au sol, et elle accueille une fontaine (qui n'est malheureusement plus fonctionnelle) et plusieurs bancs. Ces caractéristiques lui confèrent un usage soutenu pour le séjour également (toutes les assises sont utilisées de manière intensive par le public). La place accueille un marché d'art et d'artisanat les vendredis, samedis, dimanches et jours fériés. De nombreux horeca y sont situés et activent l'espace public, parfois au détriment de sa cohérence et de sa praticabilité (terrasses « clôturées »). La place n'a pas été réaménagée depuis sa piétonnisation partielle pour optimiser son usage et son confort (bordures de trottoirs, potelets…). Une partie de la place reste par ailleurs accessible aux voitures pour desservir le parking sous la place d'Espagne, ce qui impacte la qualité et la cohérence de cet espace public.



Place Agora (Google Street View, 2021 et BRAT, 2022)

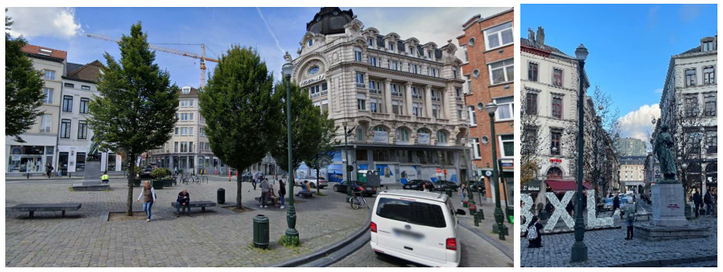
La **rue Infante Isabelle** fait un lien entre ces différents espaces et avec la gare centrale. Le dénivelé, l'intensité du trafic motorisé à destination du parking sous la place d'Espagne, le faible intérêt des rez-de-chaussée dans l'activation de l'espace public, l'intensité du passage (tourisme et travailleurs depuis la gare centrale) et la gestion du stationnement génèrent un sentiment de goulet d'étranglement et de chaos général.

Depuis la mise en piétonnier du boulevard Anspach, la **place de la Bourse** a été réaménagée et elle permet désormais un réel usage de place publique. Place centrale à la Région, à la Commune et au quartier, elle est un point de repère. Elle est principalement un lieu de rendez-vous et de passage, mais peu de séjour. Elle ne présente d'ailleurs que quelques bancs (les marches de la Bourse sont très utilisées à cette fin), laissant libre un espace important devant la Bourse



Place de la Bourse (Google Street View, 2021)

La qualité de la **place Saint-Jean** est impactée par sa localisation en bordure de la rue du Lombard, empruntée intensément par les véhicules motorisés, bruyants. Une grande partie de l'espace est dévolue à la voiture, au vu de la localisation au croisement de 5 autres voiries desservant les quartiers alentours. Le centre de la place est minéralisé mais planté (arbres en pleine terre et végétation en bacs) et présente des assises, utilisées par les riverains.



Place Saint-Jean (Google Street View, 2021 et BRAT, 2022)

La **place Jo Cox** se situe en cœur d'ilot, nichée au croisement de la rue de la Chaufferette et de l'impasse aux huîtres. Sa situation et ses dimensions lui confèrent un caractère de cour intimiste, accentué par la présence de 2 arbres. Elle présente cependant un caractère quelque peu « backstreet » au vu des façades peu actives qui la bordent et du peu de passage.

SITUATION AU FIL DE L'EAU

Plans, programmes et projets :

* Le **PRDD** entend requalifier l'espace public autour des **grandes gares**, qui constituent des entrées de ville, et des nouveaux lieux d'intensité urbaine que sont les nœuds de transport public. La majorité du périmètre est identifié au PRDD comme **noyau d'identité locale**, autour duquel doit s'organiser la « ville de proximité ».

* Le périmètre est situé en zone de revitalisation urbaine (**ZRU**), qui couvre des quartiers en difficulté où le secteur public renforce ses investissements en vue d'améliorer la qualité de vie et l'insertion socio-économique des habitants, et de créer une nouvelle dynamique de développement de l'économie locale.

* Le **SDC, Schéma de Développement Commercial de la Ville de Bruxelles** (2022) préconise notamment d'améliorer l'aménagement urbain pour favoriser l'expérience commerciale, d'assurer un espace public propre favorable à l'activité commerciale, d'améliorer l'habillage et l'éclairage des rues commerçantes. L'objectif est faire des boulevards du Centre une zone animée avec sa propre identité commerciale et favorisant l'interconnexion avec les autres quartiers par l'aménagement d'un espace public continu. De par leur situation au coeur de Bruxelles, l'ambition est de positionner les Boulevards du Centre "piétonnisés" comme la vitrine du Centre-Ville où l'ensemble des utilisateurs (habitants, travailleurs, chalands, touristes) peuvent se promener et faire leurs achats de manière agréable et sûre. Le SDC ambitionne d'y assurer la cohérence de l'espace public en développant une coordination des rez commerciaux et des espaces terrasses, et de standardiser le mobilier de terrasses des Horeca présents sur l'espace piéton afin de renforcer l'identité commerciale du noyau. Il ambitionne également d' améliorer la propreté de l'espace piéton particulièrement en soirée et lors des événements.

* Le plan **Good Move** prévoit des magistrales piétonnes passant par la place de la Bourse, la rue du Midi et la rue du Marché aux Herbes. La mise en œuvre du plan devra permettre des cheminements plus lisibles, agréables et confortables ainsi que des équipements de séjour sur son parcours.

* Un plan d'accessibilité de la voirie et de l'espace public (**PAVE**) a été réalisé pour la Ville de Bruxelles.

* Le **PCDD** est en cours d'élaboration.

* La Ville de Bruxelles a lancé son **Plan d'action Toilettes**. Le plan reprend différentes initiatives visant à multiplier sensiblement les points d'accès permettant de se soulager, notamment via le réseau des « toilettes accueillantes ».

* Un projet de redynamisation de la **galerie Bortier** (appel à projets) est en cours. Des occupations temporaires permettront de tester la viabilité de la proposition.

* On note qu'un projet **SmartCity** est en cours de démarrage, il consiste à monitorer une multitude de paramètres du territoire de la Grand-Place, dont la détection automatique de dépôts clandestins sur zone cible. Les informations récoltées permettront à la Ville d'informer, analyser, alerter et factualiser.

Maintien / Abrogation du PPAS Putterie

En cas de maintien du PPAS, cela signifierait notamment, pour les projets futurs, le respect de la zone verte accessible au public qui est prévue sur la place d'Espagne et qui n'a jusque-là pas été respectée. En cas d'abrogation du PPAS, seule la zone de parc prévue au PRAS serait encore obligatoire. Cette dernière est localisée de manière défavorable pour un aménagement de qualité (différence de niveau).

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Renforcer la protection et la qualité du logement en centre-ville.
* Répondre à la carence en espaces verts dans l'hypercentre.
* Intégrer et modifier le PPAS Putterie, pour permettre à la place d'Espagne de jouer son rôle de connexion entre le Haut et le Bas de la Ville, et d'espace vert public.
* Protéger le patrimoine exceptionnel autour de la Grand-Place.
* Répondre aux objectifs du Plan Régional de Mobilité (PRM).
* Améliorer la gestion de la propreté en zone Unesco.

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

- Eviter la densification du bâti sur la place d'Espagne, permise par le PRAS en cas d'abrogation du PPAS Putterie

- Améliorer la qualité visuelle et le confort d'usage de l'espace public : plus particulièrement en augmentant la végétalisation sur le périmètre (places et voiries) tout en tenant compte des besoins pour les flux touristiques, en améliorant la qualité des impasses et venelles qui le nécessitent (et donc des intérieurs d'ilots), en travaillant sur le réaménagement des places d'Espagne et Agora (notamment les accès motorisés et la rue Infante Isabelle) et du square de la Putterie, en assurant le caractère public des espaces verts et en leur permettant d'assurer/optimiser ce rôle, en optimisant le choix des matériaux.

- Améliorer les possibilités d'appropriation des espaces publics (place d'Espagne, square de la Putterie) par divers usagers, et avec une attention particulière pour le public cible (en cas de densification des riverains et diversification des profils des habitants (familles, jeunes…), développement d'équipements/infrastructures tels que les aires de jeu/sport, espaces verts de proximité…).

INDICATEURS

Superficie d'espace vert accessible au public : ~3000 m²

Nombre d'arbres dans l'espace public : 118

QUALITE DE L'AIR

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

En termes de qualité de l'air les exigences concernant les concentrations de NO_2, O_3 et PM10, dérivent de le directive européenne 2008/50/CE qui a été traduite dans des arrêtés dont les principaux sont repris dans l'introduction du présent document.

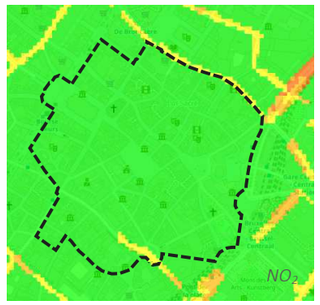
Tout le territoire de la RBC est concerné par la Low Emission Zone, qui interdit l'accès à la Région aux véhicules les plus polluants.

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Les sources principales de pollution de l'air à Bruxelles sont le transport routier et le chauffage des bâtiments résidentiels et tertiaires. La Région de Bruxelles-Capitale compte 12 stations de mesure de la qualité de l'air, dont la plus proche du site étudié est située à De Brouckère.

La Cellule Interrégionale de l'Environnement (irceline.be) fournit des cartes de mesure des concentrations moyennes annuelles pour le NO2, l'O3 et les particules fines PM10 (schémas ci-contre).

Au regard des normes fixées par la directive européenne, le périmètre est situé dans un environnement dont la concentration moyenne en NO_2 est peu élevée (21–30µg/m³), et dépassant le seuil de 25 µg/m³ recommandé par l'OMS uniquement sur la rue du Lombard et les rues de l'Ecuyer et d'Arenberg.



En ce qui concerne l'ozone, la valeur recommandée par l'OMS n'est respectée à aucune station de mesure de la RBC (et nulle part en Belgique).

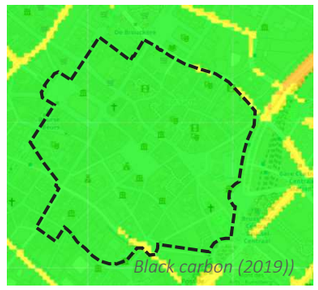


Concentrations moyennes annuelles (2019)

Les concentrations annuelles en particules fines PM10 sont peu importantes au sein de la zone : 16 – 20µg/m³, le seuil recommandé par l'OMS étant de 45 µg/m³.

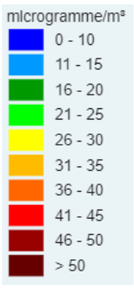


Les concentrations en Black Carbon sont assez faibles, et plus élevées sur la rue du Lombard et les rues de l'Ecuyer / d'Arenberg.



Concentrations moyennes annuelles (2019)

La qualité de l'air est donc plutôt bonne au sein du périmètre, avec des points d'attention sur les rue du Lombard et de l'Ecuyer/d'Arenberg.



A noter que le tissu urbain traditionnel, fait de venelles, impasses et ruelles étroites ne joue pas en faveur de la ventilation des espaces ouverts et que la densité bâtie en intérieur d'îlot ne joue pas en faveur de celle des espaces bâtis.

SITUATION AU FIL DE L'EAU

L'urbanisation grandissante et le réchauffement climatique alimentent une pollution atmosphérique plus concentrée en ville.

L'utilisation des modes de transport actifs et de voitures électriques se développe progressivement, influençant potentiellement la composition et concentration des polluants atmosphériques.

Plans, programmes et projets

* Les préconisation du **PRDD** visent principalement le transport (pas les bâtiments).
* La Région s'est engagée à réduire ses émissions de GES, et des actions ont été définies dans le **PACE** (Plan Air Climat Energie).
* D'**autres** plans et programmes de la RBC participent plus indirectement à l'amélioration de la qualité de l'air : PGE, PLAGE, « Maillage vert ».
* Le **plan Canopée** de la Ville de Bruxelles participe également indirectement à ce critère.
* Un **plan Climat communal** a été élaboré cette année.
* On note qu'un projet « SmartCity » est en cours de démarrage, il consiste à monitorer une multitude de paramètres du territoire de la Grand-Place, dont la qualité de l'air extérieur (CO2, température, humidité, Pression atmosphérique et autres.). Les informations récoltées permettront à la Ville d'informer, analyser, alerter et factualiser.

Maintien / Abrogation du PPAS Putterie

Pas de modification du critère en cas de maintien du PPAS.

En cas d'abrogation du PPAS, la zone verte prévue au PPAS pourrait être encore moindre, s'alignant sur la surface de parc prévue au PRAS, avec un impact potentiel négatif sur ce critère.

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Renforcer la protection et la qualité du logement en centre-ville.
* Répondre à la carence en espaces verts dans l'hypercentre.
* Intégrer et modifier le PPAS Putterie, pour permettre à la place d'Espagne de jouer son rôle de connexion entre le Haut et le Bas de la Ville, et d'espace vert public.
* Répondre aux objectifs du Plan Régional de Mobilité (PRM).

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

Favoriser la végétalisation du périmètre en et hors voirie. Dans le cas des espaces publics, tenir compte de la conformation de l'espace (rapport H/L) et des besoins relatifs à l'accès aux véhicules motorisés et aux conséquences liées (éviter un effet de confinement des polluants en végétalisant des voiries motorisées étroites et peu ventilées)

INDICATEURS

/

SECURITE

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Le Titre VII du **RRU** donne les exigences pour la conception de l'éclairage urbain.

Le **Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Grand-Place, patrimoine UNESCO – expression commerciale »,** dont le périmètre coïncide avec celui de la zone tampon Unesco, vise à contribuer à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine. Il vise à améliorer l'expression commerciale, la qualité esthétique et architecturale des immeubles. Il comprend notamment des prescriptions relatives à l'éclairage en façade. Il interdit l'éclairage permanent aux étages sauf si étudié dans un plan lumière. L'éclairage temporaire doit respecter certaines conditions et mettre en valeur l'architecture.

Le **PPAS Putterie** prévoit que des activités puissent être imposées par le Collège au niveau des constructions souterraines pour assurer la sécurité de celles-ci.

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Globalement, on relève un sentiment de sécurité général lié au contrôle social exercé en lien avec la fréquentation importante de la zone.

D'après nos échanges avec la Police locale et l'asbl BRAVVO, les éléments suivants sont des causes courantes qui peuvent impacter le sentiment d'insécurité dans le périmètre :

- La présence de mendiants,
- La présence de personnes marginales, alcoolisées ou droguées, particulièrement au niveau de la place de la Bourse, occasionnant parfois des heurts avec les commerçants/horeca et parfois des vols.

On note qu'un règlement et un périmètre d'interdiction de la consommation d'alcool a été défini. La Grand Place et ses abords directs n'en fait pas partie le public qu'elle accueille n'est pas le public visé par cette interdiction (enterrements de vie de garçon, vie estudiantine, …).



Périmètre d'interdiction de la consommation d'alcool (en jaune)

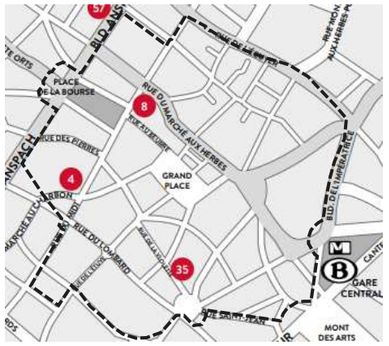
La Police locale mentionne également la présence de vendeurs « à la sauvette» sans autorisation, qui nuit à l'image du quartier, au confort des passants.

D'après l'asbl BRAVVO, les faits sur-représentés dans le quartier sont :

- les vols à la tir (pick-pockets) dans les zones de chalandise, par exemple dans les espaces étroits où les terrasses sont serrées, comme la rue des Bouchers ;
- les faits de coups et blessures, à mettre en lien avec le côté festif et à relativiser compte tenu du contexte de très forte fréquentation des lieux (multitude d'usagers : touristes, chalands, employés de bureaux, public festif, …)

L'occupation du piétonnier et des espaces publics situés à proximité de la gare Centrale (alentours de l'église Sainte Marie-Madeleine et square de la Putterie) par des personnes sans-abris peut influencer le sentiment d'insécurité qui y règne.

On relève l'existence de plusieurs structures d'accueil et d'accompagnement aux personnes sur le périmètre : une maison d'accueil pour homme (Home Baudouin), un centre d'information et d'écoute (asbl BAPO), une structure d'accompagnement pour les hommes et les personnes trans concerné·es par le travail du sexe à Bruxelles.



Extrait de la carte « Le bon plan »

Certaines impasses et venelles sombres et encombrées d'installations techniques ou de déchets en tous genres peuvent procurer un sentiment d'insécurité.

La qualité du contexte qui règne dans ces espaces publics (visuel, olfactif, acoustique) peuvent être perçus comme des éléments plus ou moins sécurisants.

SITUATION AU FIL DE L'EAU

Plans, programmes et projets :

* Tous les plans ayant des ambitions au niveau de l'espace public ont un impact potentiel sur le sentiment de sécurité : PRDD, Good Move, CRU, Plan canal, Beeldkwaliteitsplan, PCD, Plan lumière…

Maintien / abrogation du PPAS Putterie

Pas de modification en cas de maintien du PPAS.

En cas d'abrogation, le Collège n'est plus en mesure d'imposer -en vertu du PPAS- des activités au niveau des constructions souterraines pour assurer la sécurité.

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Répondre à la carence en espaces verts dans l'hypercentre.
* Intégrer et modifier le PPAS Putterie, pour permettre à la place d'Espagne de jouer son rôle de connexion entre le Haut et le Bas de la Ville, et d'espace vert public.

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

Améliorer les conditions (visuelles, olfactives, acoustiques) dans les impasses et venelles de manière à les rendre plus conviviales, entre autres via le choix des matériaux.

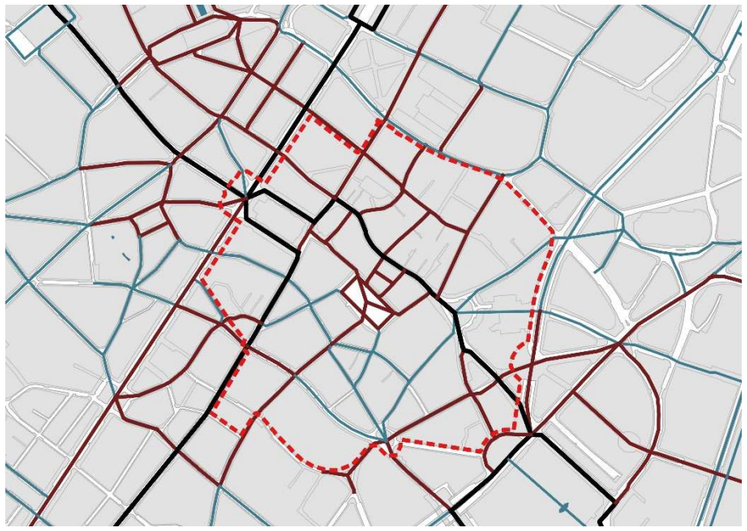
INDICATEURS

/

MISE EN ŒUVRE DE LA SMV

PIETON

SITUATION EXISTANTE DE DROIT



La quasi-totalité des voiries du périmètre est reprise dans le réseau piéton structurant de la SMV de Good Move (à l'exception des rues des Grands Carmes, des Chapeliers et de l'Homme Chrétien qui sont de niveau piéton-Quartier) :

- La place de la Bourse est le point de départ des 7 **magistrales piétonnes**, niveau le plus élevé dans le réseau piéton, qui servent à rejoindre les grands pôles économiques, touristiques, récréatifs et culturels et connecter le Pentagone au reste de la région : Gare du Nord (1), Cinquantenaire (2), Place Flagey (3), Avenue Louise (4), Sablon (5), Gare du Midi (6) et la Place Communale de Molenbeek (7). Spécifiquement dans le périmètre, il s'agit des contours de la Bourse et des rues du Midi et du Marché aux Herbes/Infante Isabelle.
  Les magistrales piétonnes doivent présenter certaines caractéristiques d'aménagement : une largeur standard praticable de 5 mètres de large et de même niveau sur tout son parcours, y compris aux traversées. Elle doit permettre des activités de séjour sur son parcours sans entraver les conditions de libre circulation des piétons, qui doivent en toute hypothèse couvrir 3 mètres de large.
- La Grand-Place et les rues qui y aboutissent depuis l'Est (rue de l'Etuve), l'Ouest (Galeries Royales, rue de la Fourche, …), le Nord (rue au Beurre) et le Sud (rue de la Madeleine) sont de niveau **piéton-PLUS**. Le reste des rues qui les relient sont de niveau **piéton-CONFORT**. Les voiries piéton-PLUS et CONFORT demandent un standard d'aménagement élevé dans les critères suivants, liés à la qualité d'usage : dimensionnement adapté aux flux, cheminement piéton sans détour, planéité et confort, adhérence et dévers.

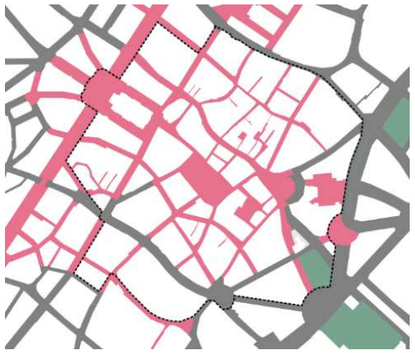
SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Etant donné l'envergure du réseau piéton structurant au sein du périmètre, une analyse spécifique de la mise en œuvre de la SMV-piéton n'a pas été réalisée.

En ce qui concerne plus particulièrement les magistrales piétonnes :

- Les rues du Midi (12-13m de façade à façade) et du Marché aux Herbes (11-12m) sont les rues piétonnes les plus larges du périmètre. Malgré la présence d'échoppes débordant sur la voirie, elles présentent un espace libre de passage suffisant pour les flux piétons qu'elles accueillent. Entre la rue des Fripiers et la place Agora, la rue du Marché aux Herbes n'est pas de plein pied (présence d'une une légère bordure entre la voie carrossable et le trottoir), allant à l'encontre de ce qui est préconisé pour une magistrale piétonne.
- Des travaux sont en cours de réalisation dans les rues de la Bourse et Henri Maus qui longent la Bourse et visent à répondent aux standards d'aménagement de magistrales.

Les axes repris en piéton PLUS ou CONFORT sont pour la plus grande part en zone piétonne. Ils disposent généralement d'une largeur (totale de voirie ou de trottoirs) suffisante pour les piétons, à l'exception des rues de la Putterie et Duquesnoy qui n'offrent pas un trottoir suffisamment large et confortable pour un niveau PLUS.



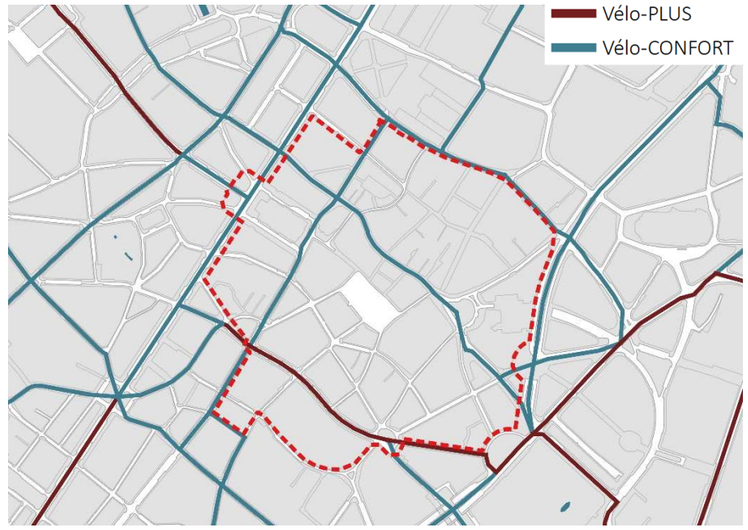
Zones piétonnes ou de rencontre (en rose à gauche), Rue de la Putterie (trottoir coté église) en bas à droite et rue Duquesnoy en bas à droite (BRAT, 2022)





VELO

SITUATION EXISTANTE DE DROIT



Le réseau vélo structurant de la SMV est très largement défini sur base des itinéraires cyclables régionaux (ICR), communaux (ICC) et le tracé du RER-Vélo.

- Les rues Saint-Jean et du Lombard sont reprises dans le réseau **vélo-PLUS** de la SMV, destiné aux liaisons rapides à l'échelle métropolitaine. Sur ces axes, le caractère direct et la limitation des conflits entre usagers est particulièrement importante et des aménagements séparés y sont privilégiés.
- Le réseau **vélo-CONFORT** reprend plusieurs axes du périmètre :
  - Rues de l'Infante Isabelle / du Marché aux Herbes et aux Poulets (ICR 11 et RER-Vélo) ;
  - Rues du Midi / Tabora / Fripiers (ICR SZ) ;
  - Le boulevard Anspach (RER-Vélo)

  Servant à la desserte des quartiers, la sécurité et l'agrément des itinéraires y sont particulièrement important et la mixité des types de circulation est privilégiée, d'où l'importance d'un trafic apaisé.

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Les aménagements cyclables de la rue du Lombard ne sont pas suffisants au vu de son importance dans le réseau cyclable (PLUS). Elle comporte des bandes cyclables suggérées mais en mauvais état (marquage dégradé et peu visible). Le profil de la voirie offre toutefois une largeur suffisante pour un aménager une piste séparée, moyennant éventuellement suppression du stationnement en voirie.

Les axes vélo-CONFORT du périmètre sont tous en zone piétonne sauf dans la rue de l'Infante Isabelle. Le piéton y étant prioritaire, les cyclistes doivent veillez à rouler au pas et à ne pas gêner la circulation des piétons.

TRANSPORTS EN COMMUN

SITUATION EXISTANTE DE DROIT



Plusieurs lignes de transports publics qui offrent une desserte de surface (bus) et souterraine (métro et pré-métro) font partie du réseau TP structurant de la SMV.

Les axes TP-PLUS permettent des déplacements de longue distance entre les grands pôles existants ou en développement à l'échelle métropolitaine, avec des temps de parcours attractifs, des fréquences et des capacités élevées. Le réseau ferroviaire appartient au réseau TP-PLUS, de même qu e la future ligne de métro (jonction Nord-Sud). La station Bourse et la gare de Bruxelles-Central sont des nœuds importants dans ce réseau.

Les axes TP-CONFORT complètent le maillage du réseau PLUS et permettent les déplacements entre les quartiers. Assurant des déplacements à moins grande échelle et circulant sur des voiries de gabarit plus restreint que le réseau TP-PLUS, le réseau CONFORT n'a pas vocation à assurer le même type de performance en matière de temps de parcours. En revanche, l'enjeu de la régularité y est essentiel.

Le réseau TP QUARTIER assure la desserte fine des quartiers et le service de proximité à la population.

Au sein du périmètre, seule la rue du Lombard, itinéraire de plusieurs lignes de bus, est reprise en niveau **TP-CONFORT**. Les autres axes qui bordent le périmètre sont également repris en niveau structurant : la rue de l'Ecuyer est reprise en TP-CONFORT en surface (desserte en bus) et en **TP-PLUS** en souterrain (desserte en métro), le boulevard Anspach en TP-PLUS (desserte en pré-métro), le boulevard de l'Impératrice en TP-CONFORT (desserte en bus) et la boucle rue du Lombard-rue des Teinturiers et Plattesteen en **TP-Quartier** (desserte en bus).

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

La rue du Lombard ne dispose pas de site propre pour les bus. Toutefois, dans un sens de circulation (direction centre-ville), une bande supplémentaire permet l'arrêt des bus hors du trafic. Ce n'est pas le cas dans l'autre sens (direction périphérie).

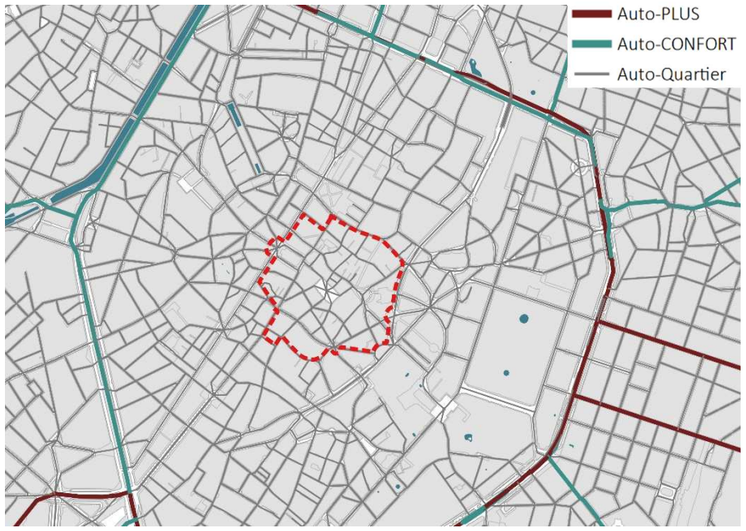
Pour les itinéraires TP en bordure du périmètre, les lignes de métro ou pré-métro sont en souterrain et donc en site propre. Notons la création de la ligne de métro 3 qui remplacera le pré-métro pour la mise en œuvre de l'itinéraire TP-PLUS. Dans la rue de l'Ecuyer, les bus sont en site propre dans un sens (bande réservée bus-vélo dans le sens montant, direction périphérie). Dans le sens descendant de la rue (direction centre-ville), les bus sont en mixité dans le trafic, ce pose des problèmes de performance et de régularité en cas de forte circulation. Sur le boulevard de l'Impératrice, les bus ne sont pas en site propre.

AUTO

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Le périmètre du PPAS se trouve au cœur de la **maille Pentagone**, délimitée par la petite ceinture. Au sein d'une maille apaisée, la circulation automobile se limite à la desserte locale. C'est ainsi le cas de l'ensemble du réseau de rues du périmètre qui est en niveau auto-Quartier.

La petite ceinture, en niveau auto-PLUS (dans les tunnels) ou en CONFORT (en surface), vise à canaliser les flux de circulation automobile pour réduire la dispersion du trafic dans les quartiers et assurer l'accès aux pôles de la région.



SITUATION EXISTANTE DE FAIT

La particularité du périmètre, situé dans l'hyper centre historique bruxellois est d'être particulièrement favorable aux déplacements piétons avec la présence du piétonnier.

La circulation du trafic automobile est limitée à certains axes uniquement :

- En double sens : rue du Lombard et rue de l'Infante Isabelle dans sa partie haute (desserte de la gare centrale)
- En sens unique : rue de la violette, rue du Marché au Charbon (à l'est de la rue du Midi), rue du Midi, rue de l'Amigo, rue Dusquenoy, rue de la Putterie, rue de l'Infante Isabelle dans sa partie basse (accès au parking de la place d'Espagne), rue du marché aux Herbes (place Agora), rue de la Montagne

Les véhicules de livraison et les taxis peuvent accéder plus largement aux voiries, entre 4h et 11h.

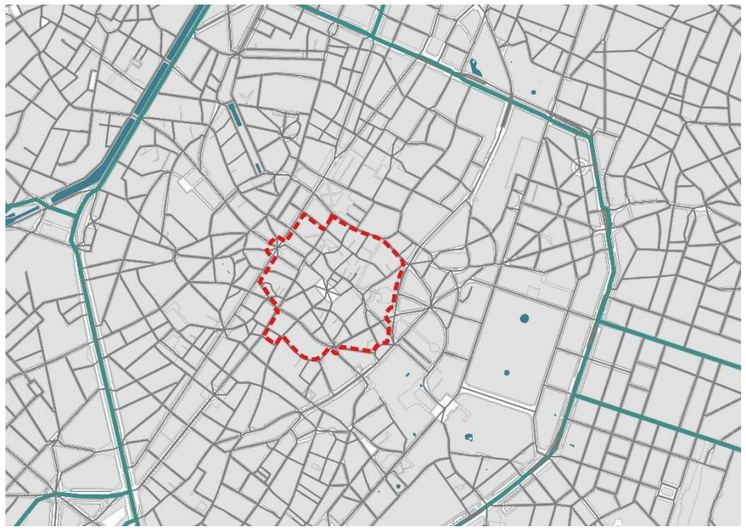
La maille Pentagone est en cours de mise en œuvre par la Ville de Bruxelles (voir critère Voiture) et devrait permettre de réduire le trafic de transit encore présent dans le périmètre, qui ne répond pas au principe de maille apaisée et au niveau Auto-Quartier.

POIDS-LOURDS

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

L'ensemble du périmètre est repris en niveau PL-Quartier dans la SMV. Ces axes garantissent le trafic de charroi lourd de destination et le maintien d'une largeur 4m de stabilisation libre pour les pompiers.

Le périmètre du PPAS n'est pas concerné par le réseau PL structurant. La petite ceinture en niveau PL-CONFORT, vise à canaliser la distribution urbaine des marchandises au sein de la Région ainsi que la circulation des autocars vers les gares routières et zones touristiques.



SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Vu la morphologie particulière des voiries du périmètre, la circulation des poids-lourds n'est pas toujours envisageable. Nombreuses rues sont piétonnes/de rencontre et très étroites.

Les rues du Lombard, Duquesnoy et de l'Infante Isabelle ont une morphologie plus adaptée à la circulation locale de poids-lourds.

ANALYSE CROISEE DE LA SMV

Au sein du périmètre, la rue du Lombard est structurante dans la SMV de plusieurs modes : TP (Confort), Vélo (PLUS), piéton (Confort/PLUS). La configuration actuelle de cette voirie répond aux attentes pour les réseau piéton et TP mais pas vélo. La largeur disponible (environ 18m) est toutefois suffisante pour permettre un rééquilibrage de cet axe au profit des vélo.

Situation au fil de l'eau

Plans, programmes et projets :

* La mise en œuvre du Plan Good Move et de la SMV entrainera un changement de la mobilité à l'échelle régionale
* La maille Pentagone est en vigueur depuis l'été 2022 et la mise en œuvre du nouveau plan de circulation dans le Pentagone entraine des changements en matière de circulation sur les voiries auto-quartier (avec l'objectif d'un report du transit sur la petite ceinture).

Maintien / Abrogation du PPAS Putterie

Le maintien ou l'abrogation du PPAS Putterie n'implique pas directement de modifications en lien avec la SMV.

Objectifs et enjeux du PPAS

Objectifs du PPAS

* Répondre aux objectifs du Plan Régional de Mobilité (PRM).

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

Les différents critères en lien avec la mobilité présenteront les enjeux spécifiquement liés à chaque critère (stationnement, piéton, vélo…). Ne sont repris ici que les enjeux spécifiquement liés à la SMV et sa mise en œuvre :

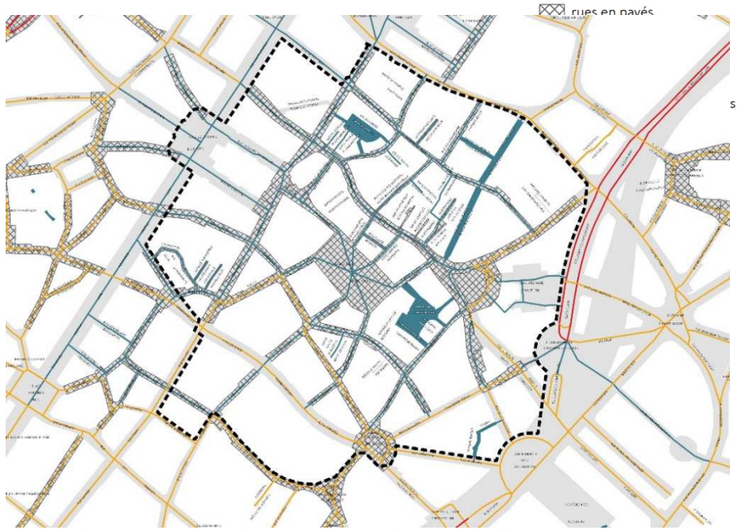
* Contribuer à la mise en œuvre du Plan Good Move, en alignant les prescriptions du PPAS sur les objectifs du plan Good Move :
    - Assurer une accessibilité universelle le long des magistrales piétonnes (principalement rue du Marché aux Herbes, place Agora et rue de l'Infante Isabelle)
    - Rééquilibrer l'axe Lombard au profit des vélos et des TP
    - Rééquilibrer la rue de l'Infante Isabelle (et la rue Dusquesnoy) au profit des piétons et des vélos
* Favoriser la bonne cohabitation des différents modes de déplacement

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Le Titre VII du RRU donne les exigences en matière d'aménagement des voiries, il indique notamment qu'une largeur minimale de trottoir de 1,5m doit être prévue et que les traversées piétonnes sont établies dans le prolongement des voies piétonnes. Le Titre IV donne les exigences en matière d'accessibilité des bâtiments par les PMR.

La Spécialisation Multimodale des Voiries du Plan Good Move prévoit le réseau piéton et préconise certains niveaux d'aménagements (voir critère Mise en œuvre de la SMV).

SITUATION EXISTANTE DE FAIT



Le périmètre du PPAS a la particularité de couvrir l'hypercentre historique bruxellois et sa plus grande zone piétonne. Les espaces publics sont ainsi généralement conçus pour les piétons et pour rencontrer la fonction de séjour.

On constate deux typologies principales de voirie au sein du périmètre et ainsi deux typologies d'aménagement piétons :

* Les **rues piétonnes ou zones de rencontre** (en bleu sur le plan), où les espaces publics ont été dédiés en priorité pour les modes actifs au détriment de la circulation motorisée. L'ensemble de la voirie est dédié aux piétons, en espace partagé, généralement de plein pied. La largeur de ces rues est variable. On distingue certains grands axes piétons plus larges (rues du Midi et du Marché aux Herbes) mais la plupart des rues piétonnes du périmètre ont un profil relativement étroit, particulièrement celles bordant la Grand-Place.
  Ce maillage de rues piétonnes est complété par les nombreuses ruelles et impasses qui, outre une fonction utilitaire, témoignent du caractère historique et patrimonial du périmètre.
  En termes de revêtement, la quasi-totalité des voiries sont en pavés, soit anciens soit limés. Ces matériaux constituent un élément incontestable de cohérence dans ce périmètre mais représentent en même temps une contrainte pour les PMR.



Rues du Midi (à gauche) et du Marché aux Herbes (à droite), magistrales piétonnes



Impasses Saint Pétronille (à gauche) et de la Poupée (à droite)

* Les **rues à chaussée** (en jaune et rouge sur le plan) où la fonction de circulation motorisée structure et dimensionne l'espace public. La chaussée occupe la plus grande part de l'espace disponible. Les piétons circulent sur des trottoirs séparés. Cette typologie concerne principalement la partie sud du périmètre et les rues qui le bordent (excepté le boulevard Anspach).



Rue Infante Isabelle (à gauche) et du Lombard (à droite)

Les comptages « Pentagone » montrent qu'il y a plus de piétons qui circulent en heure de pointe le soir et que l'aménagement d'une large zone piétonne, de zones de rencontres et de projets d'espace public ont permis de donner plus de place aux piétons et aux personnes à mobilité réduite et d'améliorer le confort de leurs cheminements. Sur le boulevard Anspach, le nombre de piétons a augmenté de 57% pour la période 2016-2019.

De façon assez marquante, plusieurs des places du périmètre constituent de vrais obstacles à la pratique piétonne. En effet, les places d'Espagne, Agora et Saint-Jean ne prolongent pas les zones piétonnes qu'elles bordent : les différences de revêtements et de niveaux, des traversées peu sécurisées, bordures surélevées, etc. sont généralement en cause. Leurs aménagements ne favorisent pas des cheminements piétons fluides et au contraire, les contraignent à des itinéraires spécifiques, parfois peu pratiques.



La Place d'Espagne est peu accessible aux piétons à la fois depuis la place Agora (la présence de la bouche d'entrée du parking Grand-Place laisse uniquement deux passages étroits de part et d'autre, dont l'un est fermé en permanence) et depuis le Boulevard de l'Impératrice (les escaliers et la rampe d'accès PMR, actuellement fermée). La présence de grilles représente également une barrière physique pour le passage des piétons.



La Place Agora, particulièrement depuis la Grand-Place, constitue un obstacle, une rupture dans le maillage piéton. Les terrasses occupent l'ensemble des trottoirs, forçant les piétons à se reporter sur la chaussée pour circuler. Les reliquats de la dévotion de la place à la voiture (bordure de trottoir, plots...) impliquent une hauteur des bordures aux traversées qui ne sont pas adaptées pour les piétons et PMR.

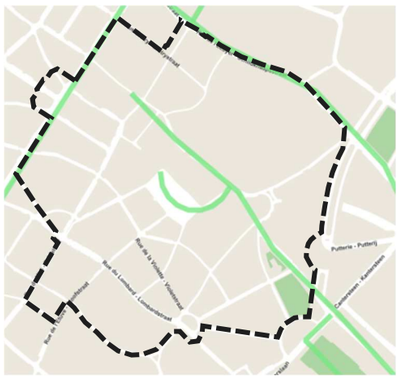






Les mêmes constats sont faits pour la place Saint-Jean : hauteur des bordures, traversées de part en part de la place peu favorisées, revêtement peu confortable, … alors que le diagnostic GoodMove Pentagone, mentionne que des comptages réalisés en 2017 aux heures de pointe du matin et du soir montrent que la Place Saint-Jean est un carrefour qui est plus fréquenté par les piétons que par les voitures : 2500 piétons par heure le soir.

L'étude **be.running** à mis en lumière l'utilisation intense de certaines voiries du périmètre comme itinéraires de course à pied, principalement pour rejoindre le Parc Royal, haut lieu de la course à pied en RBC : rues du Marché aux Herbes / Infante Isabelle pour remonter au Mont des Arts, rue de l'Ecuyer et boulevard Anspach. +



Carte be running - usages (Mobigis)

SITUATION AU FIL DE L'EAU

Plans, programmes et projets :

* Les ambitions du plan **GoodMove** sont de :
  - Privilégier les déplacements à pied
  - Rendre accessible toutes les rues et espaces publics aux personnes à mobilité réduite.
  - Mettre en oeuvre le Plan Piéton régional, qui détermine les mesures et actions à mettre en oeuvre pour améliorer les cheminements piétons et augmenter cette part modale.
  - Créer progressivement des réseaux qualitatifs de cheminements adaptés pour les piétons et les personnes à mobilité réduite,

* Le Plan d'accessibilité de la voirie et de l'espace public (**PAVE**) de la Ville de Bruxelles de 2018 a listé des travaux d'amélioration de l'accessibilité dont certains ont été réalisés.
* La Ville de Bruxelles a établi un plan d'action "Handicap, Inclusion et Accessibilité Universelle" (**PAHIAU**) afin d'améliorer la représentation, l'accessibilité et l'inclusion des personnes en situation de handicap.
* Le Plan Communal de Mobilité (**PCM**) date de 2011 et est dépassé
* Le plan régional Be-running définit un itinéraire pour le jogging depuis la Gare Centrale jusqu'à la place de la Bourse en passant par la Place d'Espagne, Grand-Place et la rue du Marché aux Herbes.



Carte be running (Mobigis)

* Le réaménagement des abords des rues latérales de la Bourse (rues de la Bourse et Henri Maus, liaison entre la rue du Midi et la rue Tabora) permettra de répondre aux attentes d'aménagement de magistrale piétonne de la SMV (La demande de PU modificatif est en cours d'instruction).
* Le réaménagement des Impasses Sainte Petronille et Schuddeveld ainsi que du Péristyle des Galeries Royales (dont les travaux sont prévus en janvier 2023) vise à améliorer la cohérence de l'aménagement de l'espace public et le confort à la marche, en dialogue avec la construction des logements « Ilot Sacré » récente. Il s'agit essentiellement de reposer soigneusement les matériaux existant (pavés en grès de Meuse) en respectant les caractéristiques de l'impasse originelle. Les avaloirs, pentes et filets d'eau sont adaptés afin d'améliorer le confort de marche.
* Le Masterplan « De la ville Haute à la ville basse » vise une reconnexion Haut-Bas, et s'attache donc entre autres à réparer les ruptures résultant de la Jonction Nord-Midi. La création d'un maillage piéton structurant fait partie intégrante des objectifs du Masterplan. Le traitement de la place d'Espagne apparaît comme intervention prioritaire.
* On note qu'un projet « SmartCity » est en cours de démarrage, il consiste à monitorer une multitude de paramètres du territoire de la Grand-Place, dont l'affluence piétonne sur axe à fortes fréquentations. Les informations récoltées permettront à la Ville d'informer, analyser, alerter et factualiser.

Maintien / abrogation du PPAS Putterie

Le PPAS Putterie impose que la place d'Espagne soit accessible au public. Le PRAS permet quant à lui de densifier l'îlot (zone de forte mixité sauf le long du boulevard de l'Impératrice). L'abrogation du PPAS rend donc possible des constructions sur la place d'Espagne et le développement d'un projet privatisant cet espace public.

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Répondre à la carence en espaces verts dans l'hypercentre.
* Intégrer et modifier le PPAS Putterie, pour permettre à la place d'Espagne de jouer son rôle de connexion entre le Haut et le Bas de la Ville, et d'espace vert public.
* Répondre aux objectifs du Plan Régional de Mobilité (PRM).

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

* Assurer une accessibilité universelle le long des magistrales piétonnes (principalement rue du Marché aux Herbes, place Agora et rue de l'Infante Isabelle)

* Améliorer les conditions de déplacement et le confort piéton sur la place Saint-Jean

* Améliorer les conditions d'accès de la place d'Espagne

INDICATEURS

/

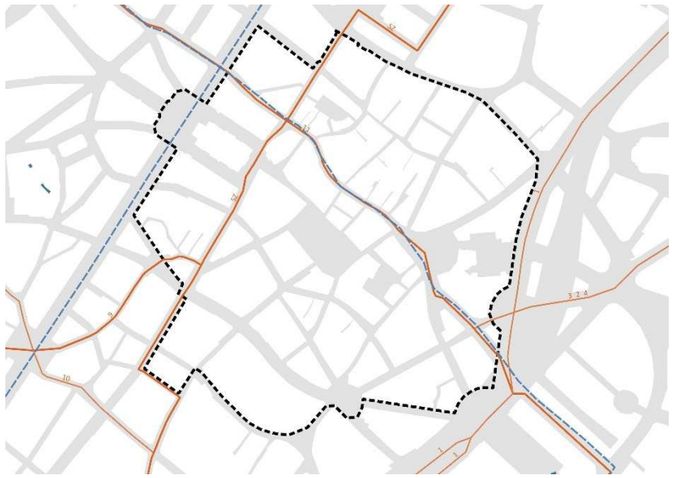
VELO

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

La Spécialisation Multimodale des Voiries du Plan Good Move prévoit le réseau cyclable et préconise certains niveaux d'aménagements (voir critère Mise en œuvre de la SMV).

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Le périmètre est traversé par plusieurs itinéraires structurants dans le réseau cyclable régional (cf. critère Mise en œuvre de la SMV), à savoir les itinéraires cyclables régionaux (ICR) 9, 11 et S ainsi que le RER-Vélo :



RER vélo(en orange)

Les axes suivants du périmètre sont ainsi particulièrement importants pour la pratique cyclable :

- Rue de l'Infante Isabelle / place Agora / rues du Marché aux Herbes et aux Poulets ;
- Rues du Midi / Tabora / Fripiers ;
- Le boulevard Anspach

L'axe cyclable Infante Isabelle / place Agora / rues du Marché aux Herbes et aux Poulets traverse tout le périmètre. Il permet de rejoindre la Bourse depuis le boulevard de l'Impératrice équipé d'une piste cyclable marquée dans chaque sens :





Entre le Boulevard de l'Impératrice et la place Agora, la rue de l'Infante Isabelle est équipée d'une piste cyclable marquée de chaque côté. La traversée de la place Agora est un lieu particulièrement problématique pour les cyclistes : la présence de trafic automobile et la densité du trafic piéton, combinée à des pavés en mauvais état, rend ce lieu conflictuel. La rue du Marché aux Herbes n'est pas équipée spécifiquement pour les vélos. C'est une rue en pavés, avec des bordures et présentant un utilisation piétonne intense, ce qui représente des contraintes pour la pratique du vélo : contraintes en termes de vitesse, confort, sécurité, conflits avec les piétons, …



L'axe Midi / Tabora / Fripiers est de typologie similaire à la rue du Marché aux Herbes : il s'agit de rues piétonnes où les cyclistes circulent parmi des flux de piétons denses. Il s'agit toutefois de voiries très larges, et dont le profil est totalement plat (pas de bordures), ce qui limite les problématiques soulevées ci-dessus.



Le **boulevard Anspach**, au niveau de la Bourse, est également piétonnier et utilisé intensément, mais il présente un revêtement et une dimension qui limitent fortement les problématiques mentionnées plus haut. Une des intentions de la Ville est d'aménager la rue de Laeken/rue Van Arteveld pour les cyclistes (en parallèle des boulevards où la vitesse est limitée).

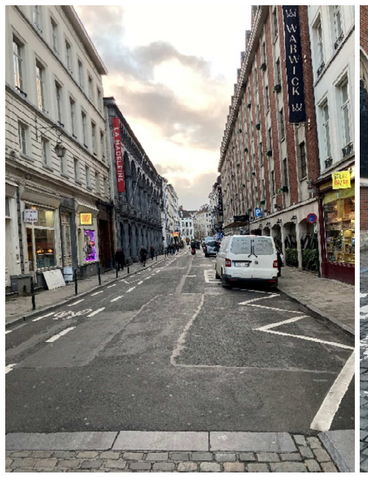


Outre ces itinéraires structurants, certaines rues du périmètre sont équipées d'aménagement cyclables.

Un axe important dans la pratique cyclable est la rue du **Lombard** qui permet de relier les différents ICR, hors zone piétonne. Elle ne comporte pas d'aménagement cyclable, malgré le flux automobile qu'elle accueille (> 200 EVP/h/sens) et son importance dans la SMV-Vélo de Good Move.



Les rues **Duquesnoy / Putterie** comportent une bande cyclable marquée en relativement mauvais état (marquage peu lisible, dégradation de la voirie, …).





SITUATION AU FIL DE L'EAU

Plans, programmes et projets :

* Les ambitions du plan **GoodMove** sont de :
  - Renforcer sensiblement la position concurrentielle du vélo parmi les modes de déplacement (doubler à l'horizon 2024 et tripler à l'horizon 2030 le nombre de déplacements effectués à vélo) ;
  - Assurer de bonnes conditions de cyclabilité sur l'ensemble des voiries en se concentrant notamment sur les réseaux « Vélo Plus» et «Vélo Confort»
* Le **plan d'action vélo** de la Ville de Bruxelles va dans le même sens. Les 2 tronçons prioritaires faisant partie du périmètre ont déjà été réaménagés (bd Anspach et rue du Midi)

Maintien / abrogation du PPAS Putterie

Le maintien ou l'abrogation du PPAS Putterie n'implique pas directement de modifications en lien avec la pratique du vélo.

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Répondre aux objectifs du Plan Régional de Mobilité (PRM).

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

* Assurer la cyclabilité et la cohabitation de la rue du Marché aux Herbes, de la place Agora et du bas de la rue Infante Isabelle ou questionner la pertinence de cet axe pour le vélo, au vu de la densité piétonne. NB : afin d'assurer une continuité des réseaux, cette potentielle modification nécessite une révision de l'ICR via les quais aux briques et Bois à brûler jusqu'au quai aux Barques, c'est-à-dire hors périmètre.
* Rééquilibrer l'axe Lombard au profit des vélos

INDICATEURS

/

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Selon le titre VIII du Règlement régional d'urbanisme (RRU), le site se trouve en zone A sur le plan de l'accessibilité par les transports en commun.

Le Titre VII du RRU donne les exigences pour l'aménagement des arrêts.

La Spécialisation Multimodale des Voiries du Plan Good Move prévoit le réseau TC et préconise des aménagements y relatifs (voir critère Mise en œuvre de la SMV).

Le PPAS Putterie impose que les constructions souterraines soient affectées [...] aux accès à la Gare Centrale

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

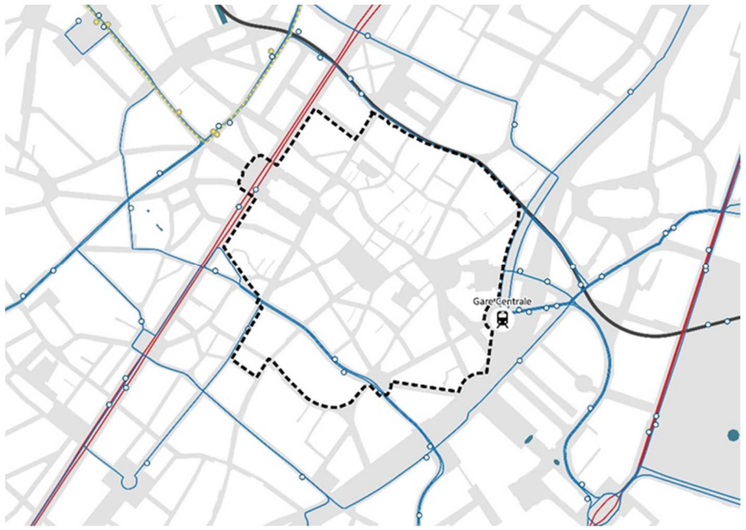
Desserte et fluidité

De manière générale, le Pentagone est très accessible en transports publics. Le périmètre est desservi par une offre diversifiée de la STIB à la fois de :

- bus : 33, 48, 95 dans la rue du Lombard et 29, 66,71, 86 rue de l'Ecuyer
- pré-métro : 3 et 4 boulevard Anspach (arrêt Bourse)
- métro : 1 et 5 rue de l'Ecuyer (arrêt de Brouckère)

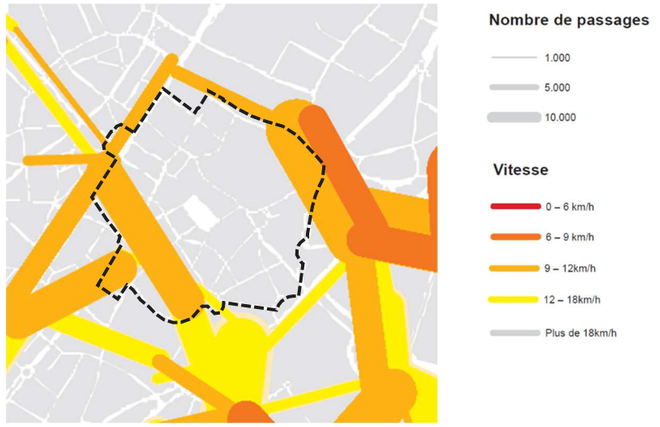
Le périmètre n'est pas directement desservi par les lignes De Lijn mais la ligne 118 passe à proximité (arrêt à la Bourse côté rue des Poissonniers).

La gare ferroviaire Bruxelles-Centrale, à la limite du périmètre, offre une desserte en rail avec un grand nombre de liaisons IC et IR. Un des accès souterrains à la gare se fait depuis le Square de la Putterie.



Lignes de bus, métro et pré-métro (bleu : bus STIB, verts : bus STIB+DeLijn, noir:métro, rouge: pré-métro)

En termes de performance des lignes, la carte des points noirs de la STIB indique la vitesse commerciale des lignes entre les arrêts (données de 2019). Il en ressort que la vitesse des bus dans la rue du Lombard entre la place Saint-Jean et le Boulevard Anspach est limitée à 9-12km/h. La même vitesse est observée dans la rue de l'Ecuyer pour l'itinéraire du bus 71.



Points noirs bus de la STIB en 2019 (Source : STIB)

Accessibilité et confort des arrêts

Au niveau des arrêts souterrain, l'arrêt de la station « Bourse » de la STIB est situé au sein du périmètre, sur la place de la Bourse. Il a été réaménagé récemment, en lien avec la mise en piétonnier du boulevard Anspach.

Notons également la présence d'une des entrées à la Gare Centrale via le Square de la Putterie. Sa localisation stratégique permet aux usagers de rejoindre la gare directement depuis la place Agora et d'ainsi rejoindre l'axe piéton et cycliste structurant qu'est la rue du Marché aux Herbes. Cette entrée impacte par contre fortement l'aménagement de l'espace public du square et limite le caractère « vert » de l'espace (cf. critère Environnement Humain et Qualité des espaces publics).



Au niveau du réseau de surface, depuis début décembre 2022, l'arrêt Grand-Place des lignes 33 et 48 a été déplacé rue de l'Hôpital et est désormais hors périmètre. On ne compte donc plus que 2 arrêts de bus au sein du périmètre du PPAS : arrêt STIB « Grand-Place » de la ligne 95 situé rue du Lombard, dans les deux sens. C'est également le point de terminus de cette ligne.

Dans la direction centre-ville, une bande supplémentaire a été aménagée pour que les véhicules s'arrêtent hors de la circulation et stationnent au terminus. Dans l'autre direction (vers la périphérie), il n'y a pas de dévoiement.

Dans les deux directions, les arrêts sont relativement peu équipés. Ils comportent des poteaux indiquant les horaires et le temps d'attente. Il n'y pas d'abri ou de zone d'assise. Les trottoirs sont en état « moyen » vu la présence de dégradations. Le trottoir sud est également plus étroit et revêtu de pavés, ce qui est peu confortable et accessibles pour les PMR.



(Source : Google)

SITUATION AU FIL DE L'EAU

Plans, programmes et projets :

* Les ambitions du plan **GoodMove** sont de :
  - Collaborer avec la STIB, De Lijn et la SNCB pour que l'utilisation des transports en commun continue à augmenter et qu'ils soient d'avantage considérés comme une alternative efficace par rapport aux déplacements en voiture ;
  - Poursuivre le renforcement du réseau ;
  - Optimiser les services en termes de ponctualité, de fluidité...
* Création de la ligne de **métro 3** (chantier en cours) : connexion nord-sud haute capacité qui relie Albert à Bordet. La première phase consiste à la transformation du pré-métro existant entre Albert et Gare du Nord, qui dessert la station Bourse. La seconde phase visera l'extension de la ligne depuis Gare du Nord jusqu'à Bordet ainsi que la création de 7 nouvelles stations. La création de la ligne de métro 3 contribuera à la mise en œuvre du réseau TP-PLUS identifié.

Maintien / abrogation du PPAS Putterie

L'abrogation du PPAS Putterie impliquera que l'accès à la gare Centrale ne sera plus imposé dans les constructions souterraines.

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Répondre aux objectifs du Plan Régional de Mobilité (PRM).
* Intégrer et modifier le PPAS Putterie, pour permettre à la place d'Espagne de jouer son rôle de connexion entre le Haut et le Bas de la Ville, et d'espace vert public.

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

- Repenser le partage de l'espace public entre les modes sur la rue du Lombard, en cohérence avec le Plan Good Move et la SMV ;
- Assurer l'accès à la gare Centrale depuis la place Agora à travers le bâti, imposé par le PPAS Putterie qui sera implicitement abrogé.

INDICATEURS

/

VOITURES

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

La zone 30 est généralisée depuis le 1er janvier 2021 et concerne désormais l'ensemble de la Région.

La Ville de Bruxelles a mis en place un nouveau plan de circulation pour la maille Pentagone depuis aout 2022, visant à mettre en œuvre Good Move à l'échelle locale et la réduction du trafic de transit dans le Pentagone.

La Spécialisation Multimodale des Voiries du Plan Good Move prévoit le réseau auto et préconise des aménagements y relatifs (voir critère Mise en œuvre de la SMV).

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Réseau routier

Rappelons la particularité du périmètre, situé dans l'hyper centre historique bruxellois qui est d'être particulièrement favorable aux déplacements piétons avec la présence du piétonnier. La circulation du trafic automobile est limitée à certains axes uniquement (cf. critère Mise en œuvre de la SMV). Ces rues sont à sens unique (sauf la rue du Lombard, le boulevard de l'Impératrice et la rue de l'Ecuyer) et forment un réseau dense et étroit (pour la plupart en pavés).

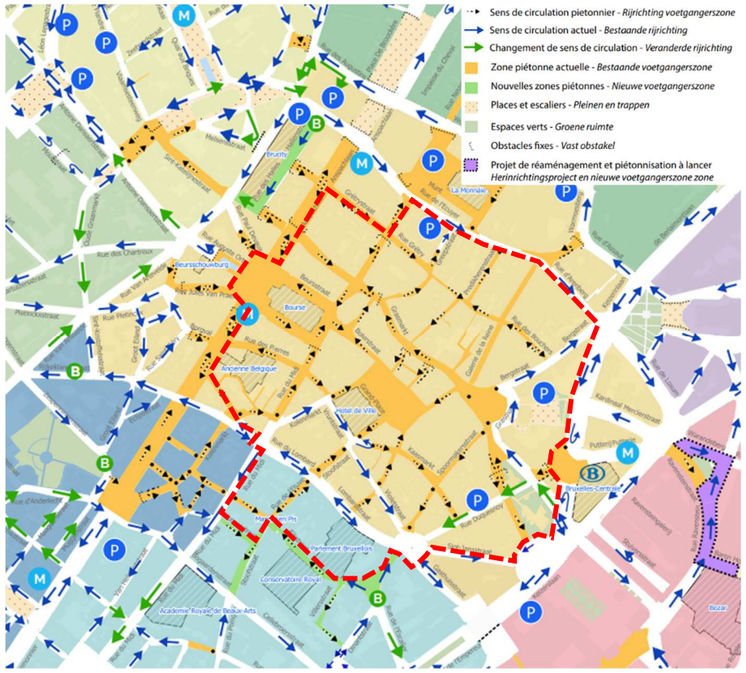
Le nouveau plan de circulation du Pentagone définit des sous-poches. Le périmètre du PPAS se trouve en grande partie sur la poche de l'hypercentre (en beige sur le plan de la colonne de droite) allant de la Bourse à Gare Centrale et à cheval sur l'ilot du Parlement bruxellois (en bleu clair sur le plan).

La rue du Lombard délimite ces deux sous-poches et vise ainsi à collecter une plus grande part du trafic.

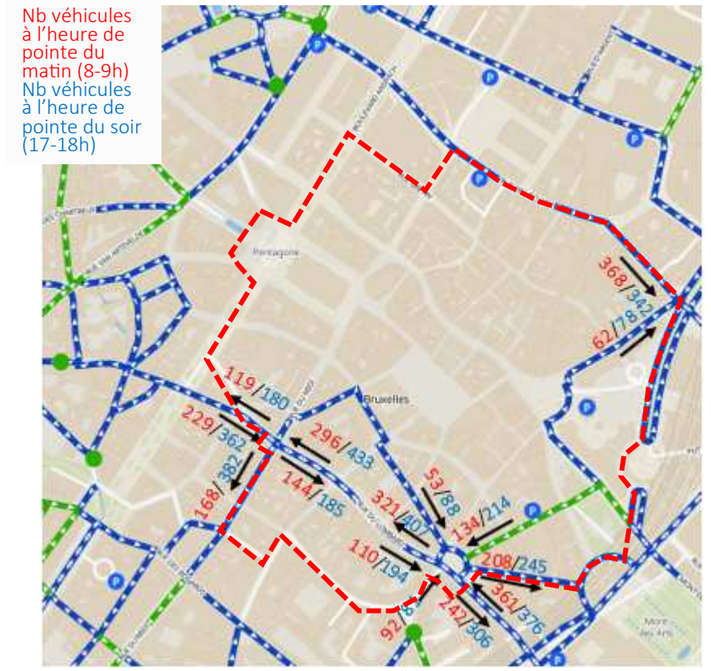
Les comptages de flux ont été réalisés dans le Pentagone par la Ville de Bruxelles pour analyser l'impact du nouveau plan de circulation avant et après sa mise en œuvre (en 2021 et 2022) à plusieurs points de comptage.

Il en ressort que :

- Dans la rue du Lombard : la majorité des flux sont dans le sens descendant (vers rue du Midi) et sont plus intenses à l'heure de pointe du soir entre 17 et 18h (566 véhicules en 2021 vs 433 en 2022, contre 346 en 2021 et 296 en 2022 entre 8 et 9h). Si la charge de trafic reste assez importante sur cet axe, on note une diminution par rapport à la situation de 2021.
- Place Saint-Jean : la rue Duquesnoy était à double sens avec un flux plus important dans le sens vers rue de la Madeleine en 2021 et est devenue sens unique (direction place Saint-Jean) en 2022. De ce fait, son trafic a augmenté, particulièrement le soir (passé de moins de 150 véhicules par sens en 2021 à 214 véhicules en 2022).
- La rue de l'Ecuyer fonctionne en système de boucle avec la rue du Fossé aux Loups, en sens uniques alternés. La rue de l'Ecuyer est en sens unique montant vers le Boulevard de l'Impératrice et compte un volume de trafic jugé satisfaisant pour son gabarit et son statut (environ 300 véhicules par heure en 2021 et en 2022).



Nouveau plan de circulation du Pentagone (Source : Ville de Bruxelles, 2021)

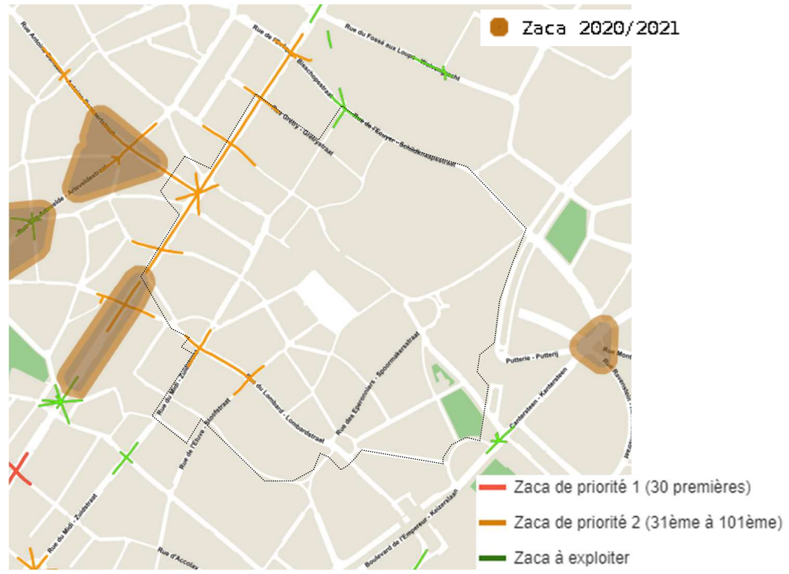


Comptages réalisés par BRAT-Stratec pour la Ville de Bruxelles en décembre 2022

Points noirs

Plusieurs points noirs de sécurité routière sont recensés en bordure du périmètre. Les axes bordant le périmètre du PPAS sont jugés les plus accidentogènes.

La carte ci-dessous met en évidence les zones à concentration d'accidents (ZACA) identifiées par Bruxelles Mobilité en 2014 et 2022. En 2014, les carrefours de la rue du Lombard avec les rues du Midi et de l'Etuve ainsi que le tronçon entre ces 2 rues étaient repris en ZACA de priorité intermédiaire. Il en était de même pour la place de la Bourse. En 2022, les ZACA ont été revues et le périmètre ne comporte plus de ZACA en son sein. On notera celle située sur le Boulevard Anspach entre la Place Fontainas et le Plattesteen.



Zones à concentration d'accidents en 2014 et 2021 (Source : Mobigis)

SITUATION AU FIL DE L'EAU

Plans, programmes et projets :

* Les ambitions du plan **Good Move** sont de :
  - réduire globalement la pression automobile, en incitant au report modal
  - Canaliser les flux de circulation via la petite ceinture (réseau AUTO PLUS et CONFORT) et aménager des boucles de circulation pour accéder aux quartiers depuis et vers la Petite Ceinture, évitant ainsi le trafic de transit dans les rues résidentielles.
  - Améliorer l'accessibilité locale, notamment pour les habitants, les personnes à mobilité réduite et les livraisons.
  - Faciliter l'accès aux parkings publics.
* La Ville envisage un projet de reconversion de l'**accès au parking Grand Place** via la place Agora en accès réservé aux véhicules d'intervention d'urgence et aux cyclistes et en accès secondaire à ouverture exceptionnelle au public. Une telle reconversion pourrait prendre place dans le cadre d'un projet de réaménagement de l'espace public des abords de la place Agora et de la place d'Espagne.
* On note qu'un projet « SmartCity » est en cours de démarrage, il consiste à monitorer une multitude de paramètres du territoire de la Grand-Place, dont le comptage de véhicules. Les informations récoltées permettront à la Ville d'informer, analyser, alerter et factualiser.

Maintien / abrogation du PPAS Putterie

Le PPAS Putterie impose uniquement que l'aménagement des voiries soit conçu de manière à favoriser les traversées piétonnes, à assurer le passage et les arrêts des transports en commun et la desserte des fonctions riveraines.

Le maintien ou l'abrogation du PPAS Putterie n'impliquera donc pas directement de modifications en lien avec la circulation des voitures.

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Répondre aux objectifs du Plan Régional de Mobilité (PRM).

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

* Assurer la cohabitation entre les piétons et les véhicules motorisés sur la rue Duquesnoy, au vu de l'augmentation du trafic sur cette dernière.

INDICATEURS

/

POIDS LOURDS

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

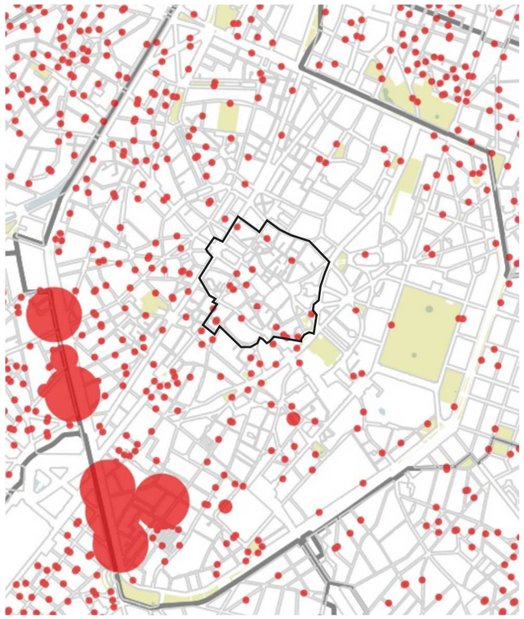
La Spécialisation Multimodale des Voiries du Plan Good Move prévoit le réseau PL et préconise des aménagements y relatifs (voir critère Mise en œuvre de la SMV).

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Stationnement

Etant donné sa localisation en centre-ville et hors SMV Poids Lourds, le périmètre du PPAS et ses alentours ne comptent pas d'emplacements réservés au stationnement des poids lourds.

Un relevé du stationnement des poids lourds et camionnettes en Région bruxelloise a été réalisé en 2017 pour Bruxelles Mobilité (une nuit en semaine et un dimanche). Il en ressort que le périmètre est peu utilisé pour le stationnement longue durée de ce type de véhicule. Ceci s'explique par sa localisation spécifique et la typologie de ses voiries. La petite Ceinture vers Gare du Midi et Porte d'Anderlecht est par contre l'un des pôles principaux de concentration en RBC.



Nombre de camions et camionnettes en voirie un dimanche (petit point rouge = 1 véhicule par face de rue) (Bruxelles Mobilité (2017)

Livraisons

Vu son activité économique, commerciale et événementielle importante, la zone draine un grand nombre de livraisons, réalisées majoritairement par poids-lourds ou camionnettes dans l'hypercentre (source : Diagnostic de Mobilité du Pentagone Good Move).

Les livraisons en vélo-cargo sont en croissance en RBC au travers de projets comme Urbike ou Cargo-Bike et se justifient particulièrement dans le périmètre.

Le périmètre comporte 6 aires de stationnement réservé pour les livraisons (pour au total 15 EVP). Dans les zones piétonnes, les livraisons sont autorisées entre 4h et 11h sans place dédiée. Ceci peut parfois engendrer certains conflits, particulièrement dans les rues étroites pour la circulation des autres modes (notamment piétons et PMR).

SITUATION AU FIL DE L'EAU

Plans, programmes et projets :

* Les ambitions du plan **Good Move** sont de :
  - Réduire le trafic pour fluidifier la distribution urbaine ;
  - Privilégier les véhicules adaptés aux chaînes logistiques et favorisant l'apaisement des quartiers (livraison en vélo-cargo, utilisation maximale de la capacité des véhicules) ;
  - Développer les espaces logistiques à l'échelle des quartiers.

* La Ville de Bruxelles a lancé une étude visant à développer des projets de CDU (Centre de distribution urbaine) qui permettrait de livrer les commerces du centre-ville en vélo-cargo.

Maintien / abrogation du PPAS Putterie

Le maintien ou l'abrogation du PPAS Putterie n'implique pas directement de modifications en lien avec les poids lourds.

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Répondre aux objectifs du Plan Régional de Mobilité (PRM).
* Encadrer les développements urbanistiques sur le périmètre du PPAS.

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

Intégrer la distribution urbaine par camion/vélo-cargo (hub relais) en ligne avec le PRM.

INDICATEURS

/

STATIONNEMENT

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

La Ville de Bruxelles dispose d'un **Plan de stationnement 2022** qui définit les modalités de stationnement en voirie dans les différentes zones ainsi que la localisation de ces zones sur le territoire.

Le Plan Régional de Politique de Stationnement (**PRPS**) comprend parallèlement un volet règlementaire qui concerne tant le stationnement en voirie que hors voirie, tant le stationnement voiture que le stationnement vélo, taxis ou véhicules partagés.

Le Titre VIII du RRU fixe le nombre maximal d'emplacements pour voiture autorisés lors de la délivrance des permis pour la construction ou la rénovation d'immeubles de logements, de bureaux ou autres activités économiques (emplacements privés, hors voirie). Toute l'aire géographique se situe en zone d'accessibilité A. Dès lors, pour les immeubles à logements multiples, le nombre d'emplacements autorisés est de minimum 1, maximum 2 par logement. Pour les bureaux et les activités de haute technologie et de production de biens immatériels, dont la superficie de plancher est supérieure à 250 m², le nombre maximum d'emplacements autorisés est de 2 pour la première tranche de 250m² de superficie de plancher et 1 par tranche supplémentaire de 200m². Pour les activités artisanales, industrielles, logistiques, d'entreposage, le nombre est fixé sur base d'une proposition motivée du demandeur.
Le Titre II du RRU relatif aux normes d'habitabilité des logements impose la création de minimum 1 d'emplacements pour vélo par logement dans les immeubles neufs à logements multiples. Le Titre VIII du RRU précise par ailleurs le nombre d'emplacements de stationnement à créer pour les vélos dans les immeubles de bureau nouvellement construit ou reconstruit : minimum 1 emplacement par 200m² de superficie de plancher, avec un minimum de 2 emplacements par immeuble.
Pour les activités artisanales, industrielles, logistiques, d'entreposage, le nombre d'emplacements est fixé sur base d'une proposition motivée du demandeur, avec un minimum de 2 emplacements par immeuble.
Le Plan Régional de Politique de Stationnement (**PRPS**) comprend un volet règlementaire prévoit 2 places vélos pour 20 places voitures.

Le PPAS Putterie prévoit que les constructions souterraines des bâtiments soient affectées aux parkings et à leurs accès.

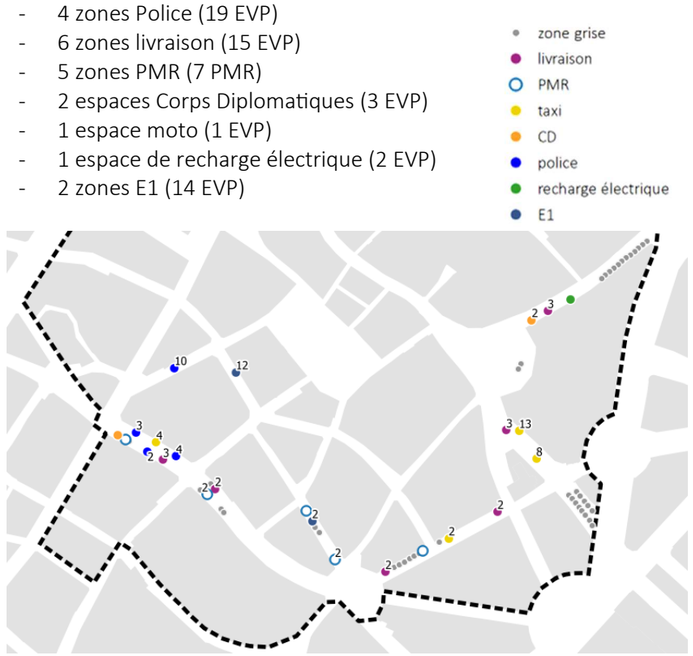
SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Stationnement motorisé en voirie

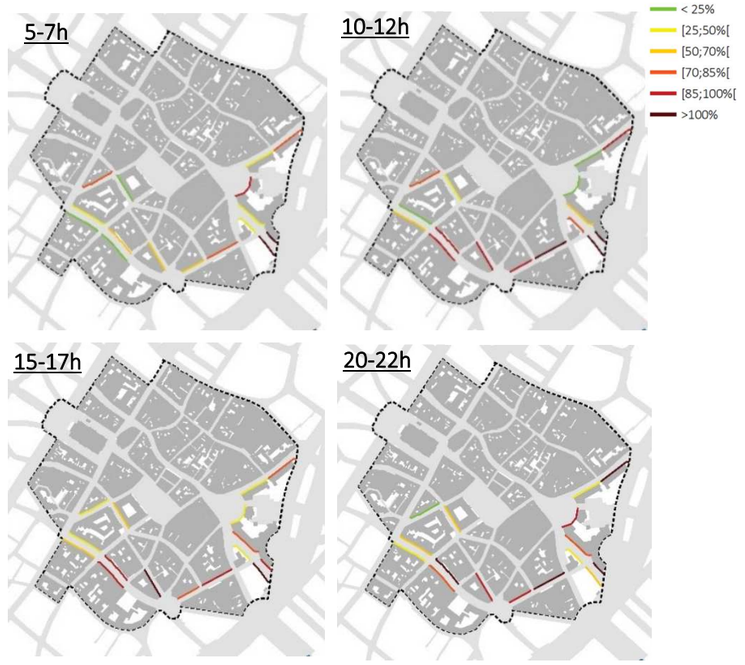
Dans tout le Pentagone, le stationnement en voirie est règlementé en zone grise, payant entre 9h et 21h pour une durée maximale de 4h30 (à l'exception des détenteurs de carte riverain pour le secteur Pentagone).

Le périmètre du PPAS compte 127 emplacements de stationnement en voirie (équivalent place de stationnement : 5 m = 1 EVP), dont :

- 41 emplacements en zone grise
- 24 zones d'emplacements réservés (86 EVP), dont :
  - 4 zones Taxis (27 EVP)
  - 4 zones Police (19 EVP)
  - 6 zones livraison (15 EVP)
  - 5 zones PMR (7 PMR)
  - 2 espaces Corps Diplomatiques (3 EVP)
  - 1 espace moto (1 EVP)
  - 1 espace de recharge électrique (2 EVP)
  - 2 zones E1 (14 EVP)



La pression exercée sur le stationnement est, en moyenne à l'échelle du périmètre, plus importante en soirée (20-22h), sans toutefois atteindre la saturation (fixée à taux d'occupation de 85% ou plus). Le taux d'occupation de stationnement nocturne (5-7h) qui exprime les besoins liés aux riverains, est le plus faible des différentes tranches horaires (inférieur à 40%). En journée, il est d'environ 50% (matin et après-midi). En moyenne sur l'ensemble de la zone du périmètre, le taux d'occupation en stationnement est de 50%.



	Offre 2020	Demande total zone PPAS	Taux d'occupation moyen zone PPAS (%)
05-07 h		70	39,42%
10-12 h		95	47,84%
15-17 h		94	49,61%
20-22 h		100	61,78%
TOTAL	132		49,66%

Stationnement motorisé public hors voirie

Dans le périmètre, il y a 3 parkings publics hors-voirie pour un total de 1577 places :

- Parking Grand-Place (Interparking) : capacité de 992 places, situé sous la place d'Espagne et accessible d'un côté par la Place Agora et de l'autre par le Boulevard de l'Impératrice
- Parking Ecuyer (Interparking) : capacité de 493 places, accessible depuis la rue de l'Ecuyer et de la Fourche.
- Parking Warwick (Hôtel Warwick) : capacité 92 places, accessible depuis la rue Duquesnoy et géré par l'Hôtel Warwick.

A proximité, on note aussi la présence des parkings de la Monnaie (601 places), Brucity (451 places) et Square Albertine (726 places). Au total, ce sont près de 10 500 places de stationnement public hors voirie qui sont disponibles à moins de 10 minutes à pied du quartier.

Le taux d'occupation de ces parkings n'est pas très élevé comme le montre la carte ci-dessous.



Taux d'occupation moyen du stationnement en voirie et hors voirie (Source : bureau Bas Smets et Agence régionale bruxelloise du stationnement)

Stationnement motorisé privé hors voirie

Le périmètre compte 50 entrées carrossables, dont certaines amènent à des parkings hors voirie.

Certains immeubles disposent d'importants parkings hors voirie privés, tels que notamment celui des bureaux de la galerie Agora accessible depuis la rue des Eperonniers, celui de la CBC accessible depuis la rue du Midi, l'Hôtel Amigo dans la rue de l'Amigo, l'Hôtel Warwick dans la rue Duquesnoy... Certains autres ensembles de logements disposent aussi de parkings sous-terrain mais leur capacité précise n'est pas connue.

Le taux d'occupation de ces parkings hors voirie n'est pas connu. La question de leur mutualisation ou utilisation pour d'autres usages se pose toutefois.

Stationnement vélo

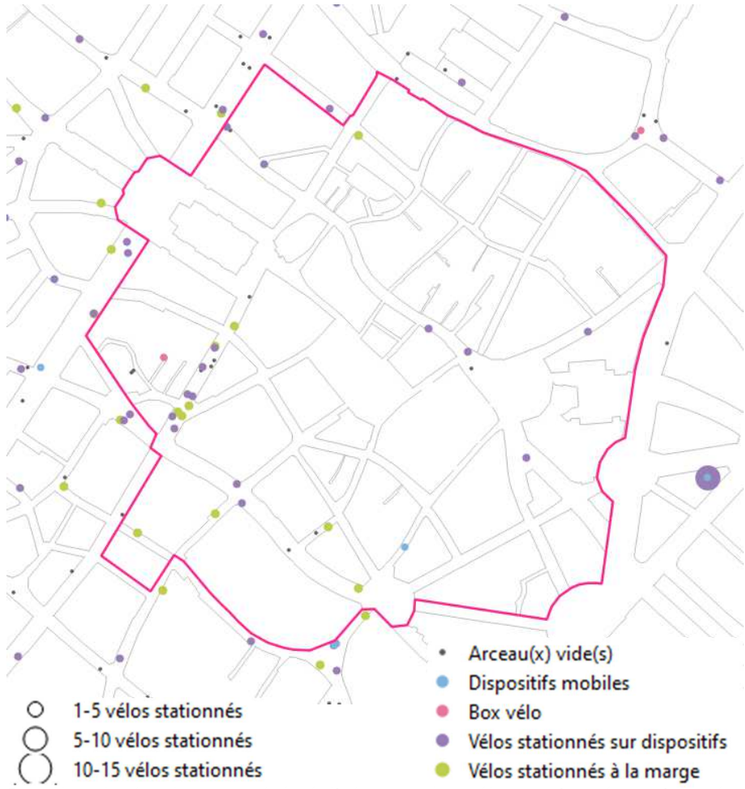
Le périmètre compte 26 dispositifs de stationnement vélo en voirie. Ces dispositifs ont une capacité totale de 124 emplacements dont la quasi-totalité (23) sont des groupes d'arceaux. On compte aussi un arceau isolé, un box vélo et un dispositif mobile.



Groupes d'arceaux vélos mobiles place Saint-Jean (source : BRAT,2022)

Selon des relevés effectués pour parking.brussels de nuit en mars 2020 de la demande en stationnement vélo, environ 1/3 de ces dispositifs étaient inoccupés, principalement autour de la rue du Midi. Certains vélos sont également stationnement en marge des dispositifs, à l'ouest du périmètre.

Ce constat est peu étonnant en ce que cette zone est la plus densément peuplée du quartier.



De tels relevés n'ont pas été réalisés pour les vélos stationnés en journée. Toutefois on peut imaginer que la demande y est d'autant plus importante étant donné l'importance des fonctions commerciales, récréatifs, touristiques,... comparé aux fonctions d'habitat.

La station de pré-métro « Bourse » compte un grand parking vélo sécurisé qui compte :

- 194 emplacements en accès libre (gratuit) accessible durant les heures d'ouverture de la station
- 610 emplacements sécurisés accessibles 24/24h via carte mobib et payant
- 18 emplacement sécurisés pour vélos cargos accessibles via carte mobib et payant excepté entre 1h et 5h du matin

Le périmètre comporte également une offre en stationnement vélo hors voirie mais difficilement chiffrable (les immeubles de bureaux, de logements,...).

Par ailleurs, au sein du périmètre, il est désormais interdit de stationner les trottinettes hors des zones dédiées à cet effet.

SITUATION AU FIL DE L'EAU

Plans, programmes et projets :

* Les futurs parking Brucity et de Brouckère vont fournir 1 051 places de parking public hors voirie supplémentaires.
* Les ambitions du plan **Good Move** pour le Pentagone en termes de stationnement sont :
  - Utiliser la politique de stationnement comme levier pour réaliser les objectifs en matière de mobilité et d'espace public :
  - Orienter prioritairement les visiteurs vers les parkings publics, pour réduire l'occupation de l'espace public et les distances parcourues en voiture.
  - Privilégier les places en voirie pour les PMR, les voitures partagées, les taxis, les livraisons…
  - Accompagner l'évolution des emplacements dédiés aux véhicules électriques.
* Le **COBRACE** en matière de stationnement vise la réduction du nombre de places de parking disponibles aux alentours des immeubles de bureaux afin de dissuader les travailleurs de prendre la voiture pour effectuer les déplacements « domicile-travail». Il ne s'applique qu'en cas de demande de prolongation / renouvellement de permis d'environnement.
* Le Plan Régional de Politique de Stationnement (**PRPS**) impose 2 places vélos pour 20 places voitures.
* Le plan d'action du **SDC** (Schéma de Développement Commercial) pour les boulevards du Centre comprend un objectif qui vise à diriger les flux automobiles rapidement depuis la petite ceinture vers les parkings hors voiries présents autour des boulevards du Centre.
* Un projet **SmartCity** est en cours de démarrage, il consiste à monitorer une multitude de paramètres du territoire de la Grand-Place, dont les places de stationnement en voirie. Les informations récoltées permettront à la Ville d'informer, analyser, alerter et factualiser.
* La Ville envisage un projet de démolition du **parking Ecuyer** et de reconstruction d'un immeuble de logement avec parking souterrain réduit (maximum 100 places publiques).
* La Ville envisage par ailleurs un projet de reconversion de l'**accès au parking Grand Place** via la place Agora en accès réservé aux véhicules d'intervention d'urgence et aux cyclistes et en accès secondaire à ouverture exceptionnelle au public.

Maintien / abrogation du PPAS Putterie :

Le PPAS Putterie ne prévoit pas qu'une construction puisse être réalisée en sous-sol de la zone d'espace vert. De ce fait, le parking Grand Place localisé sous la place d'Espagne ne respecte pas les impositions du PPAS. Le maintien ou l'abrogation du PPAS Putterie n'impliquera dès lors pas directement de modifications en lien avec le stationnement.

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Intégrer et modifier le PPAS Putterie, pour permettre à la place d'Espagne de jouer son rôle de connexion entre le Haut et le Bas de la Ville, et d'espace vert public.
* Répondre aux objectifs du Plan Régional de Mobilité (PRM).
* Encadrer les développements urbanistiques sur le périmètre du PPAS.

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

* En cas de projet, préconiser la diminution du nombre de stationnement privé et public hors voirie (ex : parking Ecuyer), au vu de l'excellente desserte en TP et de la quantité d'emplacements disponibles dans un rayon limité
* Permettre une réorganisation des accès au parking sous la place d'Espagne pour qu'il n'entrave pas la qualité des espaces publics (principalement entrée via la place Agora et passage par la rue Infante Isabelle)

INDICATEURS

Nombre d'emplacements de stationnement motorisé non réservé en voirie : 41

Nombre d'emplacements de stationnement motorisé public hors voirie : 1577

Nombre d'emplacements de stationnement vélo public en voirie : 124

Nombre d'emplacements de stationnement vélo public hors voirie : 822

INTERMODALITE ET SERVICES DE MOBILITE

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Le Titre VII du RRU donne les exigences pour l'aménagement des zones de stationnement des taxis et des véhicules de car-sharing.

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

La station de voitures partagées Cambio est celle de la Gare Centrale, divisée en 2 parties l'une rue du Marquis (4 voitures) et l'autre rue du Loxum (6 voitures).

Le périmètre comporte une borne de rechargement de voitures électriques dans la rue de la Montagne.

Plusieurs stations Villo! se trouvent au sein du périmètre (rue du Lombard : 35 emplacements et Place Agora : 19 emplacements) ou en bordure directe (Gare Centrale : 40 emplacements, Mort Subite : 25 emplacements et Bourse : 44 emplacements).

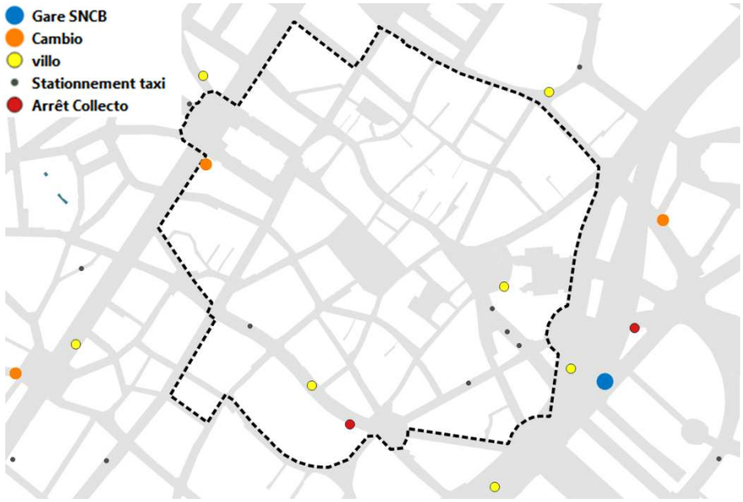
Un atelier de réparation vélo (point vélo) se situe dans la station Bourse à côté du grand parking sécurisé.

Un arrêt de taxi Collecto est situé Place Saint-Jean.

Quatre aires de stationnement réservé pour taxis se trouvent au sein du périmètre : rue du Lombard, rue Dusquenoy et rue Infante Isabelle. 2 autres se trouvent en bordure directe du périmètre à proximité de la Gare Centrale.

Cette offre est complétée par des services de mobilité partagée en freefloating (de vélos, trottinettes, scooters, …),des opérateurs comme Bolt, Dott, Blue-Bike (Gare Centrale), Swapfiets, Tier, Felyx, Poppy, Voi,…

A noter qu'au sein du périmètre, il est désormais interdit de stationner les trottinettes hors des zones dédiées à cet effet.





SITUATION AU FIL DE L'EAU

Plans, programmes et projets :

Le plan Good Move promeut la « Mobility as a service » (Maas): intégration et combinaison de différents modes de transport, publics et privés, au sein d'une plateforme technologique. Par ailleurs, la mise en œuvre de la SMV devrait favoriser les services de mobilité.

Maintien / abrogation du PPAS Putterie

Le maintien ou l'abrogation du PPAS Putterie n'implique pas directement de modifications en lien avec l'intermodalité.

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Encadrer les développements urbanistiques sur le périmètre du PPAS.

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

* Améliorer les conditions d'intermodalité, avec notamment le partage de l'espace public et la connexion Gare-Centrale/Centre-Ville.
* Eviter l'encombrement de l'espace public par l'offre de mobilité partagée en freefloating, particulièrement sur les trottoirs et espaces partagés.

INDICATEURS

/

MICROCLIMAT

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

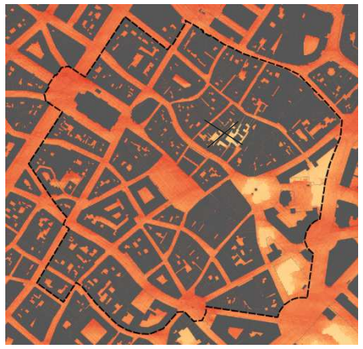
Deux zones sont reprises en **zone de parc** au PRAS (voir pg 39) : une partie de l'intérieur d'ilot aux environs de la place d'Espagne et le square de la Putterie.

Le **PPAS Putterie** comprend une « zone d'espace vert » et une « zone d'espace vert avec constructions d'annexes limitées ». Ces zones doivent être réalisées de manière à créer un milieu végétal continu comprenant des arbres à haute tige, des arbustes et des plantes sur au moins 50 % de la superficie de la zone. Le PPAS indique en outre que : « Les voiries sont dans la mesure du possible agrémentées de plantations en harmonie avec le site ».

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Ilot de chaleur

En région bruxelloise, les valeurs les plus élevées de l'indice d'îlot de chaleur urbain (allant jusqu'à 3°C, en rouge sur la carte) sont concentrées dans le centre-ville. En cause spécifiquement au sein du périmètre, les propriétés thermiques des matériaux, le pouvoir réfléchissant des surfaces (l'albedo), la morphologie urbaine, la faible part de végétation et les activités humaines. A l'inverse, les arbres, par l'ombrage qu'ils apportent et par leur évapotranspiration ou la présence d'eau en lien avec son évaporation sont particulièrement bénéfiques pour contrer l'effet d'ilots de chaleur. La Grand Place et ses alentours est une des parties de la ville les plus concernées par l'effet d'îlot de chaleur urbain, notamment du fait de sa grande densité bâtie et de son taux d'imperméabilité, de sa faible proportion de végétation et de l'absence d'eau. Il est à noter que le manque d'entretien et la modification de façades, originellement enduites pour la plupart de teinte blanche ou gris perle, limitent la réfraction de la lumière sur ces façades.



Ilot de chaleur urbain nocturne
(VITO pour Bruxelles Environnement, 2016)



Localisation des arbres
(UrbisTopo et BRAT, 2021)

Sur l'image ci-dessus (à gauche) qui date de 2016, on remarque que dans la zone couverte par le PPAS, la partie est du périmètre est la moins impactée, ce qui peut être lié à la présence de végétation (arbres) : place Agora, autour de l'église Sainte-Marie-Madeleine, square de la Putterie et place d'Espagne. L'îlot plus frais qui apparait plus au nord entre les rues du Marché aux Herbes et des Bouchers (croix noire) correspond à une friche en intérieur d'ilot qui a été construite depuis lors, et qui n'apparaitrait donc probablement plus en 2022. On peut par ailleurs noter que les arbres présents sur les places Saint-Jean et Cox, la rue de Lombard, et un morceau de la rue du Midi n'ont qu'un impact limité sur l'effet îlot de chaleur. Enfin, on ne compte que très peu d'arbres hors voirie (9), au vu de la densité bâtie.

Vent

Le tissu assez dense et uniforme, avec des gabarits globalement modérés contribuent à une situation non problématique en termes de vent.

Les vents dominants à Bruxelles proviennent du sud-ouest. La localisation du quartier, tant par rapport à la Foret de Soignes que par rapport au canal, ne permet pas de profiter de ces éléments « refroidissants » grâce au vent.

Globalement, les gabarits et l'étroitesse des rues (rapport H/L) ne favorisent pas la ventilation des espaces publics, et la densité bâtie en intérieur d'îlot celle des îlots, ce qui renforce l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Ensoleillement

Globalement, les gabarits et l'étroitesse des rues n'offrent pas des conditions d'ensoleillement optimales ni des espaces publics ni des espaces privés, plus particulièrement aux étages inférieurs. Le ratio H/L induit une portée d'ombre intéressant pour éviter la surchauffe en été mais ne permet pas de profiter en profondeur du soleil bas en hiver. La densité bâtie des intérieurs d'îlots et l'insertion de volumétries en rupture de gabarits limitent fortement les possibilités d'apport lumineux en intérieur d'ilot. Les façades modifiées ou mal entretenues, ne présentant plus leur enduit clair, en participent plus à la réfraction de la lumière.

Les places publiques offrent ponctuellement des zones de dégagement au sein du périmètre, permettant entre autres d'offrir de la lumière aux façades qui les longent.

SITUATION AU FIL DE L'EAU

Augmentation prévisible des températures suite au réchauffement climatique global en cours.

Plans, programmes et projets :

* L'Ordonnance climat fixe les objectifs de la Région en matière de réduction des émissions de **gaz à effet de serre**, à savoir, au minimum : - 40% en 2030 (objectif du Plan National Energie Climat (PNEC)), -67% en 2040 et - 90% en 2050 par rapport à 2005 (objectif de la Stratégie Nationale Long Terme pour la Région)». Les différentes politiques et mesures nécessaires à l'atteinte de l'objectif 2030 sont définies dans le PNEC. L'actuel Plan régional Air Climat Energie (PACE) prévoit par ailleurs des mesures d'adaptation au changement climatique, dont l'amélioration à l'échelle régionale de l'effet d'îlots de chaleur urbain.

* Différents plans et **programmes de la RBC** participent à la limitation de l'effet d'îlots de chaleur urbain : PGE, PLAGE, Maillages bleu, vert et pluie, PRN… Les futurs plans Air-Climat-Energie communaux viseront entre autres à l'arborisation des voiries et auront également un impact positif en ce sens sur le long terme (exemple du Plan Canopée 2020-2023 de la Ville de Bruxelles).

* Le plan **Good Move** prévoit des magistrales piétonnes dont 2 traversent le périmètre du PPAS via la rue du Midi et la rue du Marché aux Herbes (voir thématique Déplacements). La présence d'arbres et de plantations devrait être assurée tout au long de ces magistrales, permettant d'y intégrer la gestion des eaux pluviales.

* La ville a élaboré un **Plan climat**. Ce dernier mentionne la lutte contre les ilots de chaleur urbains parmi ses enjeux, avec la nature comme premier moyen de lutte. Les engagements de la Ville concernent l'espace public, les bâtiments et les intérieurs d'ilots.

* La Ville est également dotée d'un **Plan Canopée** 2020-2030, consistant en 3 grands axes : préserver le patrimoine arboré existant, augmenter le nombre d'arbres, favoriser la mobilisation des citoyens et sensibiliser. En 2022 un inventaire du patrimoine arboré devrait être finalisé. Des quartiers prioritaires devraient être définis, ainsi que des lieux potentiels pour installer des forêts urbaines.

* Même si le **PRDD** n'a pas d'ambitions spécifiques sur le périmètre, le périmètre occupe une position stratégique pour assurer une liaison écologique est-ouest.

* Le **PCDD** est en cours d'élaboration.

* Parmi les projets en cours, on notera que le site des Grands Carmes présente une cour intérieure offrant potentiellement la possibilité d'y installer un espace en pleine terre et/ou des arbres.

* Le projet/étude de chaussée historique, **le Steenweg**, mené par Perspective mentionne le rafraîchissement de l'air via les arbres comme enjeu.

Maintien / Abrogation du PPAS Putterie

La zone de parc de la place d'Espagne est inscrite au PRAS et est moins étendue que dans le PPAS Putterie. Dans les faits, la zone végétalisée est en fait encore plus petite en taille que ce qui est prévu au PRAS. Par ailleurs, le PPAS fixe les zones bâtissables (aujourd'hui réalisées) et exclut ainsi la densification de cet ilot.

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Dédensifier les intérieurs d'ilots.
* Répondre à la carence en espaces verts dans l'hypercentre.
* Intégrer et modifier le PPAS Putterie, pour permettre à la place d'Espagne de jouer son rôle de connexion entre le Haut et le Bas de la Ville, et d'espace vert public.

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

- Dédensifier les intérieurs d'ilots pour optimiser l'ensoleillement et la ventilation ;

- Diminuer l'effet **d'ilot de chaleur** en

  * Maximisant la désimperméabilisation et la végétalisation de l'espace public et l'utilisation de l'élément « eau », entre autres sur les places Saint-Jean, Agora et d'Espagne (éviter la densification du bâti rendue possible par l'abrogation du PPAS Putterie), mais aussi en voirie, pour mieux articuler les espaces « frais » entre eux ;

  * Favoriser l'usage de matériaux à l'albedo élevé, tant pour les revêtements de voirie que pour le bâti ;

  * Développant une végétation en lien avec le bâti (dont toitures vertes, les plus intensives possibles) et, dans la mesure du possible, le sol (retrouver de la pleine terre)

INDICATEURS

- Nombre d'arbres publics (selon Urbis-Topo et Brugis): environ 127 arbres, dont 3 remarquables et 9 en intérieur d'ilot

- Proportion de surfaces végétalisées (selon Bruxelles Environnement 2020): 4,5%

- Superficie d'eau à l'air libre : 0 m²

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Deux zones sont reprises en **zone de parc** au PRAS : une partie de l'intérieur d'ilot aux environs de la place d'Espagne et le square de la Putterie.

Le **PPAS Putterie** comprend une « zone d'espace vert » et une « zone d'espace vert avec constructions d'annexes limitées ». Ces zones doivent être réalisées de manière à créer un milieu végétal continu comprenant des arbres à haute tige, des arbustes et des plantes sur au moins 50 % de la superficie de la zone. Dans la « zone frappée de servitude sur domaine privé destinée à l'établissement de passages publics » : Les constructions en sous-sol sont autorisées sous la zone, à condition de permettre en surface la plantation d'arbustes et d'arbres à haute tige. Le PPAS indique en outre que : « Les voiries sont dans la mesure du possible agrémentées de plantations en harmonie avec le site ».

SITUATION EXISTANTE DE FAIT



La zone d'étude est située sur le **versant est** de l'ancien lit de la Senne, soit dans les zones les plus basses de la Région, avec une altitude variante entre 18 et 36m DNG. A l'ouest de la Grand Place le relief est plutôt régulier, présentant une pente très faible en direction de la Senne. A l'est de la Grand Place, le dénivelé se marque de plus en plus fort, avec des pentes plus marquées à certains endroits (rue de la Montagne, rue Infante Isabelle et de la Madeleine…). Le relief s'adoucit ensuite au niveau du boulevard de l'Impératrice, qui présente un premier plateau à 36m d'altitude, avant de monter à nouveau sur le Mont des Arts pour atteindre une altitude de 50m à la place du Musée (hors périmètre), et remonter encore jusqu'à la place Royale situé à une altitude de 60m.

En termes de **géologie**, le périmètre est situé dans les unités hydrogéologiques 7b (Aquitard des sables et argiles de Moen) et 7c (Aquiclude des argiles de Saint-Maur), et dans les unités stratigraphiques 72 et 73 (Argiles de Kortrijk), comme toute la vallée de la Senne. Sur le versant est, l'unité géologique est 4 (Aquifère des sables de Wemmel, Lede, Bruxelles et Vlierzele) et l'unité stratigraphique est 43 (Sables de Bruxelles).

Le périmètre, situé dans le berceau du développement de la ville (et dans la « zone d'extension du site archéologique des fortifications de la deuxième enceinte ») présente un sol remanié ayant subi des reconstructions au cours de l'histoire. Le périmètre présente un riche **potentiel archéologique**.

Le taux d'imperméabilisation du quartier est très élevé : l'emprise au sol des constructions est de 64% sur le périmètre. En outre, la majorité des espaces non bâtis sont construits en sous-sol (parking, tunnels…) ou imperméabilisés (voiries…).

Le périmètre est en effet longé par la liaison ferroviaire Nord-Midi et le tunnel du pré-métro, dont certaines sorties du **souterrain** (gare Bruxelles-Central et station Bourse) débouchent au sein du périmètre (square de la Putterie et place de la Bourse). Par ailleurs, la plupart des constructions présentes au sein du PPAS possèdent également des **niveaux en sous-sol**. Certaines constructions possèdent en outre des niveaux en sous-sol dont l'emprise est supérieure à celle des bâtiments hors sol (ex : parkings). En termes de **maillage brun**, la forte minéralisation du quartier et l'occupation intense du sous-sol constituent des barrières aux continuités écologiques et à la création d'un sol vivant « continu ».



Zones bâties en sous-sol et/ou hors sol (en noir) et imperméabilisées (en gris) (BRAT, 2022)

Avec quelques espaces en intérieurs d'îlot, le square de la Putterie, le pourtour de l'église Sainte Marie-Madeleine et une partie de la zone verte qui jouxte la place d'Espagne sont les principaux endroits qui présentent de la terre sans-sous-sol et perméable/ouverte/plantée. Il est à noter que le square de la Putterie et le pourtour de l'église, espaces accessibles au public, présentent un sol compacté en de nombreux endroits, dû au piétinement lié à l'intensité de leur usage.

La carte de **l'état sanitaire du sol** montre l'importance des inconnues en termes de pollution du sol. Les parcelles en jaune sont en catégorie 0, soit non testées mais potentiellement polluées. C'est notamment le cas de la parcelle du Commissariat de Police et de celle du projet de Prowinko.



Etat du sol (Bruxelles Environnement, 2022)

Le sous-sol du site présente un **potentiel géothermique** situé au niveau du socle rocheux (~70m de profondeur) pour un système fermé, au niveau de 2 nappes captives (~45m et 70m de profondeur) pour un système ouvert. Cependant, le contexte densément bâti, avec de plus une composante patrimoniale forte, n'est pas favorable à l'installation de tels systèmes.

Toutes les rues comprennent des impétrants en sous-sol, que ce soit pour la distribution d'eau, de gaz, d'électricité, les télécom ou pour l'égouttage.

SITUATION AU FIL DE L'EAU

Plans, programmes et projets :

* Différents plans et programmes de la RBC visent à influer sur le taux d'imperméabilisation du sol : PGE, PLAGE, Maillages bleu, vert et pluie, PRN, Good Soil,…

* La stratégie **Good Soil** est en cours d'établissement chez Bruxelles Environnement et vise à considérer et valoriser les différents services écosystémiques rendus par le sol et assurer une meilleure gestion et préservation des sols en RBC en prenant compte de leurs caractéristiques chimiques, physiques mais surtout biologiques. Les enjeux Good Soil sur ce PPAS concernent surtout la nécessité de désimperméabiliser le plus possible afin de permettre au sol de fournir toute une série de services écosystémiques (gestion de l'eau, nature/biodiversité, ilots de fraîcheur, …).

* Le **PCDD** est en cours d'élaboration. A ce stade il prévoit un maillage vert est-ouest traversant le périmètre, sans le localiser exactement.

* Le **programme de politique générale 2018-2024** de la Commune entend renforcer les maillages verts et bleus.

* Parmi les **projets futurs,** le site des Grands Carmes présente une cour intérieure offrant la possibilité potentielle d'y installer un espace en pleine terre et/ou des arbres.

Maintien / Abrogation du PPAS Putterie

La zone de parc de la place d'Espagne est inscrite au PRAS mais est moins étendue que dans le PPAS Putterie. Dans les faits, la zone végétalisée est en fait encore plus petite en taille que ce qui est prévu au PRAS. Par ailleurs, le PPAS fixe les zones bâtissables (aujourd'hui réalisées) et exclut ainsi la densification de cet ilot.

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Dédensifier les intérieurs d'ilots.
* Répondre à la carence en espaces verts dans l'hypercentre.
* Intégrer et modifier le PPAS Putterie, pour permettre à la place d'Espagne de jouer son rôle de connexion entre le Haut et le Bas de la Ville, et d'espace vert public

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

- Augmenter la perméabilité et la qualité du sol (état de pollution et qualité du sol vivant) et développer des plantations en pleine terre au sein des parcelles et de l'espace public : au vu de la densité bâtie au sein des îlots, la déminéralisation de l'espace public semble essentielle. Le réaménagement du square de la Putterie , des places Agora et Saint-Jean et de la place Cox représentent des opportunités pour développer un sol en pleine terre et de qualité. L'intégration du patrimoine archéologique fait partie intégrante de cet enjeu, ainsi que la surfréquentation de l'espace public entre autres par les touristes, avec les risques que cela représente en termes de compaction du sol.

- Assurer que les parties non-bâties en sous-sol de la place d'Espagne (PPAS Putterie) soient végétalisées

INDICATEURS

Taux d'imperméabilisation : 98,5%

RESEAU ECOLOGIQUE ET MAILLAGES ENVIRONNEMENTAUX

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Deux zones sont reprises en **zone de parc** au PRAS : une partie de l'intérieur d'ilot aux environs de la place d'Espagne et le square de la Putterie, et doivent donc être affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente, remplir un rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique.

Le titre I du **RRU** impose l'aménagement de toitures verdurisées pour toutes les toitures plates non accessibles de plus de 100 m². Le titre VI donne des impositions pour les arbres à haute tige plantés en voirie, les distances minimales entre eux et les façades et les zones de circulation, la dimension minimale de la fosse de plantation et la surface perméable minimale à prévoir au pied.

Le **PPAS Putterie** comprend une « zone d'espace vert » et une « zone d'espace vert avec constructions d'annexes limitées ». Ces zones doivent être réalisées de manière à créer un milieu végétal continu comprenant des arbres à haute tige, des arbustes et des plantes sur au moins 50 % de la superficie de la zone. Dans la « zone frappée de servitude sur domaine privé destinée à l'établissement de passages publics », les constructions en sous-sol sont autorisées sous la zone à condition de permettre en surface la plantation d'arbustes et d'arbres à haute tige.
Le PPAS indique en outre que : « Les voiries sont dans la mesure du possible agrémentées de plantations en harmonie avec le site ».

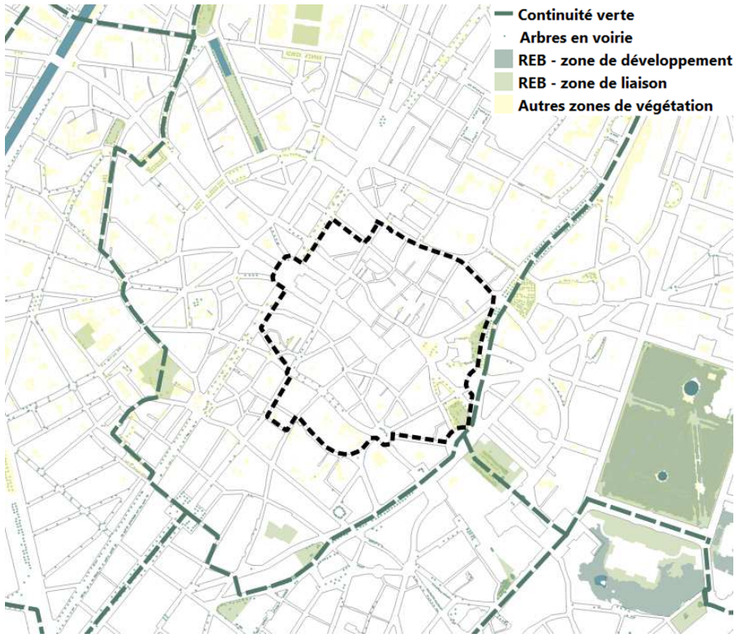
SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Au niveau du Réseau Ecologique Bruxellois, les seuls éléments repris comme devant contribuer de manière active à la protection et à la conservation de la biodiversité dans le périmètre d'étude sont les espaces de la place d'Espagne longeant l'avenue de l'Impératrice et le square de la Putterie, considérés comme **zones de liaison.**

En termes de **continuités végétales**, on constate sur la carte que l'alignement d'arbres du boulevard Anspach est interrompu au niveau de la place de la Bourse. On constate aussi que la prolongation de l'alignement d'arbres de la rue du Lombard vers le NO et le SE (et rue Saint-Jean) permettrait de relier les arbres du boulevard Anspach à l'espace vert du square de la Putterie.

Le contexte écologique est globalement **très pauvre** au sein du périmètre étant donné le degré d'imperméabilisation très élevé. Moins de 2% du périmètre est en pleine terre, et on estime à moins de 1% la végétation sur dalle. La végétation en **pleine terre** est principalement concentrée au niveau de la place d'Espagne et du square de la Putterie, la végétation **hors sol** (sur dalle) se trouve également place d'Espagne et square de la Putterie, ainsi qu'au sein de l'ilot compris entre la rue du Lombard et la rue du Chêne. Le taux de verdurisation au sein des ilots est quant à lui particulièrement bas, la végétation se concentrant dans les espaces publics.

Les estimations de **CBS+** par îlot réalisées par Bruxelles Environnement confirment ces faits : le CBS+ est inférieur ou égal à 0,1 sur tous les ilots du périmètre à l'exception des ilots de la place d'Espagne et de l'église Sainte-Marie-Madeleine (CBS+ de 0,2) et du square de la Putterie (CBS+ de 0,59). Ce square présente par ailleurs une **valeur biologique D** (échelle de A à E), soit « significative ».

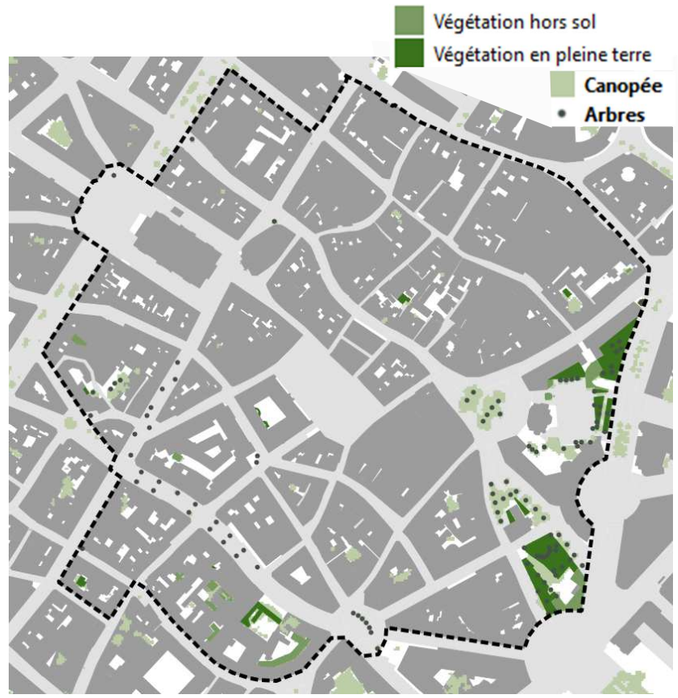


Eléments formant le réseau écologique local « théorique » (données cartographiques de Bruxelles Environnement, de Brugis et du CIRB)

Les **arbres** du périmètre (au nombre d'environ 127 dont 9 au sein des îlots et dont 3 sont remarquables) se retrouvent au sein des zones en pleine terre et sur les espaces publics : la place Agora, le pourtour de l'église Ste-Marie-Madeleine, la place Saint-Jean, rue du Lombard et rue du Midi. Sur le square de la Putterie, 2 arbres isolés sont inscrits à l'inventaire légal des arbres remarquables. Il s'agit d'un Mûrier blanc (hauteur +/-10m) et d'un Ptérocaryer à feuilles de frêne (hauteur +/- 12m). Un ailante glanduleux d'environ 11m de hauteur est également inscrit à l'inventaire légal et situé sur la place Agora. Enfin, le 3e plus gros figuier commun de la Région est inscrit à l'inventaire scientifique et situé dans une cour en intérieur d'îlot rue du Midi.

Par ailleurs, une avifaune importante liée au bâti a été recensée dans la zone (principalement rougequeue noir, martinet, bergeronnette, hirondelles rustiques, de cheminée, de fenêtre et moineau), ainsi que les espèces envahissantes (perruches, bernaches, mouettes).

Quelques plantes envahissantes ont aussi été relevées (seneçon, arbres à papillon, ailante, épilobe…).



Aperçu de la végétation au sein du périmètre (Source : Google Maps, relevé de terrain)

SITUATION AU FIL DE L'EAU

Plans, programmes et projets :

* De nombreux plans et programmes régionaux (Plan Nature, Maillages vert et bleu, PRDD, Plan de Gestion de l'Eau, Plan Air-Climat-Energie) fixent des objectifs et des mesures en faveur du développement et protection de la nature.

* Le **PRDD** a défini des **continuités vertes** au sein de son maillage vert, dont l'une longe le périmètre (boulevard de l'Impératrice) et remonte sur le Mont des arts jusqu'au Parc Royal. Le périmètre occupe une position centrale au sein du maillage vert, même si aucune ambition spécifique pour le périmètre n'est énoncée. Par ailleurs, le PRDD reprend tout le Pentagone en **Zone prioritaire de verdoiement**.

* Le **PCDD** est en cours d'élaboration.

* Le **programme de politique générale 2018-2024** de la Commune entend renforcer le maillage vert. Les ambitions sont de préserver, protéger et conserver.

* La ville a élaboré un **Plan climat**. Il comprend l'objectif de protéger et développer la biodiversité locale et urbaine : gestion différenciée et développement du maillage vert communal et régional ; accès à un espace vert à moins de 10 minutes à pied, adoption d'une charte de l'arbre.

* Le **plan Canopée 2020-2030** de la Ville de Bruxelles, qui vise à préserver le patrimoine arboré existant et à l'augmenter, offrira une contribution au réseau écologique.

* Le **plan Good Move** prévoit des magistrales piétonnes (dont certaines traversent le périmètre) dont un des objectifs est d'assurer la présence d'arbres et de plantations en permettant d'y intégrer la gestion des eaux pluviales.

* Le **Plan lumière régional** (2017) aborde succinctement l'aspect écologique et la nécessité de tenir compte de l'impact de l'éclairage public sur la faune et la flore (longueur d'onde, intensité lumineuse, périodes d'allumage).

*Le Masterplan « De la ville Haute à la ville basse » vise une reconnexion Haut-Bas. La mise en place d'un écosystème urbain est une des ambitions principales. Le plan comprend une stratégie de verdurisation et de gestion des eaux pluviales.

* Parmi les **projets futurs,** le site des Grands Carmes présente une cour intérieure offrant potentiellement la possibilité d'y installer un espace en pleine terre et/ou des arbres.

Maintien / Abrogation du PPAS Putterie

La zone de parc de la place d'Espagne est inscrite au PRAS mais est moins étendue que dans le PPAS Putterie. Dans les faits, la zone végétalisée est en fait encore plus petite en taille que ce qui est prévu au PRAS. Par ailleurs, le PPAS fixe les zones bâtissables (aujourd'hui réalisées) et exclut ainsi la densification de cet ilot. Le PPAS Unesco devra ainsi veiller à protéger/redévelopper la zone verte de la place d'Espagne et y éviter la densification du bâti.

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Dédensifier les intérieurs d'ilots.
* Répondre à la carence en espaces verts dans l'hypercentre.
* Intégrer et modifier le PPAS Putterie, pour permettre à la place d'Espagne de jouer son rôle de connexion entre le Haut et le Bas de la Ville, et d'espace vert public

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

- Conserver les zones végétalisées existantes et améliorer leur potentiel d'accueil de la biodiversité (e.a. square de la Putterie).

- Renforcer la connectivité entre les espaces végétalisés du périmètre et à ses alentours, en voirie (connexions arborées) ou hors voirie (sur le bâti), entre autres sur les axes est-ouest (la place d'Espagne ayant un rôle charnière).

- Développer de nouveaux espaces végétalisés pour renforcer le maillage vert et écologique local, en optimisant l'usage de l'espace public en ce sens (places d'Espagne, Agora et Saint-Jean) ainsi que les intérieurs d'ilots et les toitures, dans la mesure des possibilités concrètes/techniques qu'ils offriront.

INDICATEURS

Taux d'imperméabilisation : 98,5%

CBS+ estimé sur le périmètre : 0,034

EAUX

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Le titre VI du **RRU** donne des impositions pour les arbres à haute tige plantés en voirie, la dimension minimale de la fosse de plantation et la surface perméable minimale à prévoir au pied. Il impose également une citerne permettant la collecte de 33L d'eau par m² de surface de toiture en projection horizontale (possibilités de dérogations via l'utilisation d'autres techniques de récupération et utilisation et/ou infiltration sur la parcelle).

Le **PPAS Putterie** comprend une « zone d'espace vert » et une « zone d'espace vert avec constructions d'annexes limitées ». Ces zones doivent être réalisées de manière à créer un milieu végétal continu comprenant des arbres à haute tige, des arbustes et des plantes sur au moins 50 % de la superficie de la zone. Dans la « zone frappée de servitude sur domaine privé destinée à l'établissement de passages publics » : les constructions en sous-sol sont autorisées sous la zone, à condition de permettre en surface la plantation d'arbustes et d'arbres à haute tige. Le PPAS indique en outre que : « Les voiries sont dans la mesure du possible agrémentées de plantations en harmonie avec le site ».

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Hydrogéologie locale

Le périmètre est situé dans les unités hydrogéologiques 7b (Aquitard des sables et argiles de Moen) et 7c (Aquiclude des argiles de Saint-Maur), et dans les unités stratigraphiques 72 et 73 (Argiles de Kortrijk), comme toute la vallée de la Senne. Sur le versant est, l'unité géologique est 4 (Aquifère des sables de Wemmel, Lede, Bruxelles et Vlierzele) et l'unité stratigraphique est 43 (Sables de Bruxelles).

La surface phréatique de la nappe est peu profonde sur le périmètre (nappe alluviale de la vallée de la Senne) : entre 2 et 4 m sur une grande partie du périmètre, avec une profondeur allant jusqu'à 8 m du côté de la rue du Chêne et ponctuellement jusqu'à 10 m du côté de la place d'Espagne. Cette nappe alluviale est très compartimentée par les actions d'urbanisation et le sens d'écoulement des eaux souterraines subit des déviations dues aux perturbations locales du fait de ces infrastructures souterraines (dont la Jonction Nord-Midi.

Aucun captage d'eau souterraine nécessitant autorisation n'est exploité dans le périmètre étudié.

Eaux de surface/Maillage bleu

Il n'existe aujourd'hui pas d'eaux de surface dans la zone étudiée.

Le cours d'eau le plus proche est le canal, situé à 750 m à l'ouest du périmètre. La Senne quant à elle passe via des pertuis sous la petite ceinture (boulevard du Midi et quai des Charbonnages).

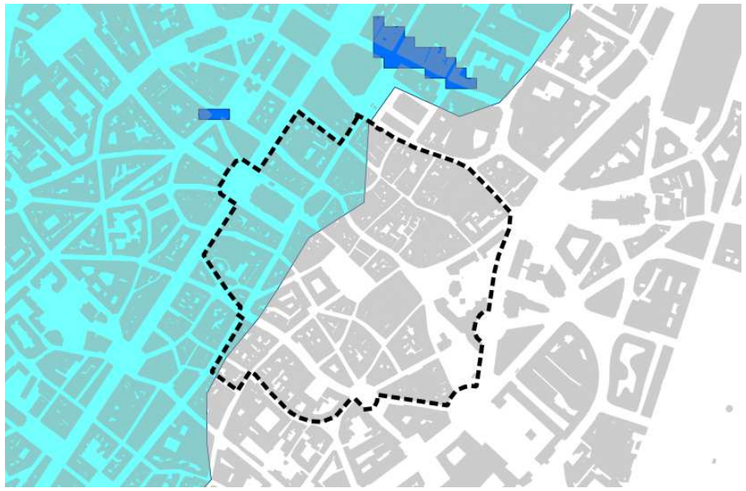
Les autres éléments bleus les plus proches sont le bassin du Mont des Arts et la fontaine du Coudenberg, les bassins du parc Royal, les bassins de Sainte Catherine et la partie de Senne à ciel ouvert à Saint-Géry.

De nombreuses fontaines d'eau potable sont également présentes dans le périmètre : rue du Lombard, rue du Marché aux Fromages, boulevard de l'impératrice, rue au Beurre, boulevard Anspach, place de la Bourse ; sans oublier les autres fontaines, non potables : celle du Manneken-Pis et la fontaine Charles Buls de la place Agora (non opérationnelle).

Eaux pluviales / Maillage pluie

La topographie présente une pente vers l'ouest en direction du Canal Bruxelles-Charleroi (ancien lit de la Senne), celle-ci étant plus marquée à l'est du périmètre. Le sens naturel de ruissellement des eaux se fait dans cette direction.

A l'ouest de la Grand Place, le périmètre présente un aléa d'inondation faible à moyen.



Aléa d'inondation (Bruxelles environnement, 2019)

On note que les anciens pertuis de la Senne sous les boulevards Anspach, Lemonnier et Jacqmain servent aujourd'hui de bassins d'orage. Ils représentent en tout une capacité de 43.000m³. A côté de ceux-ci, deux autres bassins d'orage existent sur ces boulevards : l'un au niveau de la place de la Bourse d'une capacité de 16 .100m³ et un autre au niveau de la place Anneessens, d'une capacité de 11.300m³.

Le taux d'imperméabilisation du site est très élevé (98,5%) Les voiries sont équipées d'avaloirs reliés au réseau d'égouttage. Le fait que la nappe phréatique de surface soit située à faible profondeur, couplée au fait que le sol résulte de remblais et de remaniements liés à l'urbanisation, font que l'on peut supposer que l'infiltration sera lente (temps de vidange potentiellement élevé).

Les zones de pleine terre se situent sur le square de la Putterie et autour de l'église Saint-Marie-Madeleine.

Il n'existe pas d'aménagement intégré des eaux pluviales dans la zone étudiée ou à proximité.

Eaux usées / Maillage gris :

Le réseau public d'égouttage est de type unitaire. Les eaux usées générées sur le site sont principalement de type domestique et sont déversées à l'égout. Le réseau d'égouttage est relié à deux grands collecteurs situés sous le boulevard Anspach, le long du bassin d'orage de la Bourse. En cas de fortes précipitations, les collecteurs se déversent dans ce bassin d'orage, qui se remplit en premier lieu. Il arrive à saturation 3 à 4 fois par an. En cas de précipitations encore plus intenses, les collecteurs se déversent ensuite dans le pertuis de la Senne. Ce dernier arrive quasiment à saturation 1 à 2x/an.

Le périmètre se situe dans le sous-bassin de récupération des eaux usées de la station d'épuration (STEP) Nord.

SITUATION AU FIL DE L'EAU

Le réchauffement climatique induit un risque d'inondation accru dû à l'intensification et à l'augmentation de la fréquence des pluies et tempêtes

Plans, programmes et projets

* Les différents objectifs régionaux traduits dans les **plans et programmes régionaux** visent des améliorations en termes de prévention des inondations, de qualité des eaux, de quantité des eaux souterraines, d'utilisation rationnelle de l'eau : le Plan de Gestion de l'Eau, Plan Air-Climat-Energie, les programmes « Maillage bleu », « Maillage vert» et «Maillage pluie».
* Le plan **Good Move** prévoit des magistrales piétonnes dont 2 traversent le périmètre du PPAS via la rue du Midi et la rue du Marché aux Herbes (voir thématique Déplacements). La présence d'arbres et de plantations devrait être assurée tout au long de ces magistrales, permettant d'y intégrer la gestion des eaux pluviales.
* Le **PCDD** est en cours d'élaboration
* Le **programme de politique générale 2018-2024** de la Commune entend renforcer le maillage bleu.
* La ville a élaboré un **Plan climat**. qui comprend notamment l'objectif d'utiliser l'eau comme source de fraîcheur face au réchauffement climatique : de mettre en œuvre le maillage bleu en lien avec le maillage vert et de multiplier les zones de fraicheur ou accès ludiques à l'eau dans chaque quartier de la Ville de Bruxelles, accessibles à moins de 10 minutes de tout point du territoire ; de généraliser la Gestion Intégrées des Eaux Pluviales (GIEP) lors des travaux d'espaces publics.
* Parmi les **projets futurs,** le site des Grands Carmes présente une cour intérieure offrant potentiellement la possibilité d'y installer un espace en pleine terre.
* Le Masterplan « De la ville Haute à la ville basse » vise une reconnexion Haut-Bas. La mise en place d'un écosystème urbain est une des ambitions principales. Le plan comprend une stratégie de verdurisation et de gestion des eaux pluviales.

Maintien / abrogation du PPAS Putterie

La zone de parc de la place d'Espagne est inscrite au PRAS mais est moins étendue que dans le PPAS Putterie. Dans les faits, la zone végétalisée est en fait encore plus petite en taille que ce qui est prévu au PRAS. Par ailleurs, le PPAS fixe les zones bâtissables (aujourd'hui réalisées) et exclut ainsi la densification de cet ilot. Le PPAS Unesco devra ainsi veiller à protéger/redévelopper la zone verte de la place d'Espagne et y éviter la densification du bâti.

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Dédensifier les intérieurs d'ilots.
* Répondre à la carence en espaces verts dans l'hypercentre.
* Intégrer et modifier le PPAS Putterie, pour permettre à la place d'Espagne de jouer son rôle de connexion entre le Haut et le Bas de la Ville, et d'espace vert public

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

* Repenser la gestion de l'eau dans l'espace public et en faire un atout : réduire l'imperméabilisation des sols (augmenter les superficies d'espaces en pleine terre puis privilégier des revêtements poreux/drainants), donc le ruissellement, renforcer la gestion (e.a. infiltration) in situ et à ciel ouvert des eaux pluviales via une participation active de l'eau dans les aménagements, utilisation d'eau pluviale par exemple pour l'entretien, les fontaines… par exemple lors de réfections complètes de voiries.
* Repenser la gestion de l'eau à l'échelle des parcelles : stockage, temporisation, réutilisation (eaux grises et pluviales) tant pour des usages privés que pour des usages collectifs/publics.
* Développer un réseau séparatif en voirie et au sein des bâtiments.

INDICATEURS

Taux d'imperméabilisation : 98,5%

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Le Règlement Communal d'Urbanisme zoné (RCUZ) comprend en section 5 des prescriptions relatives à l'éclairage en façade. Il interdit l'éclairage permanent aux étages sauf si étudié dans un plan lumière. L'éclairage temporaire doit respecter certaines conditions et mettre en valeur l'architecture.

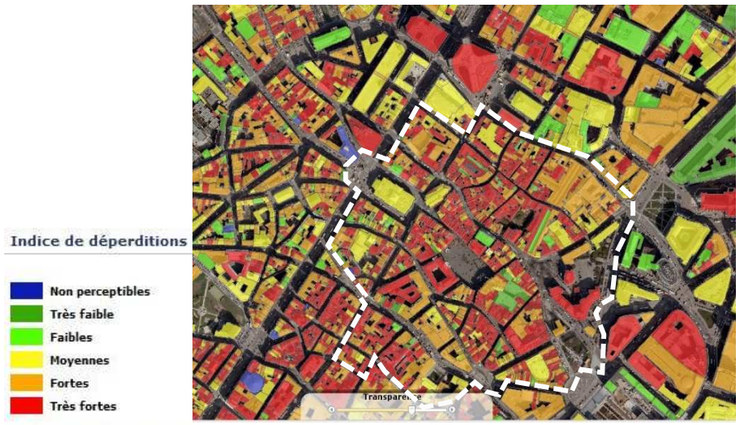
Par rapport à l'isolation, le **Règlement Régional d'Urbanisme** limite les possibilités d'isolation par l'extérieur des façades à rue, en ce que la saillie maximale autorisée au rez (premiers 2,5 m de hauteur) est de 12 cm. Par ailleurs, les considérations relatives à l'intérêt architectural d'une façade peuvent également jouer en défaveur d'une isolation par l'extérieur.

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Consommations

A Bruxelles, les émissions directes de GES (CO_2 essentiellement) proviennent surtout des processus de combustion utilisant des combustibles fossiles, avec en tête le chauffage des bâtiments, suivi par le transport routier.

Au sein du périmètre, le patrimoine immobilier est majoritairement ancien et protégé. Les performances énergétiques de ce patrimoine ne correspondent pas aux normes PEB d'actualité, peu adaptées à ce type de bâti. La carte ci-dessous est à relativiser (plusieurs biais) mais elle éclaire ces propos.



Thermographie aérienne (Bruxelles Environnement, mars 2004)

La composante patrimoniale exerce une action positive sur l'empreinte carbone générale en ce qu'elle implique la conservation de l'existant, évitant les transports liés à la démolition-reconstruction, la fabrication de nouveaux matériaux et l'énergie grise liée, l'usage de matériaux provenant de la pétrochimie… La solidarité constructive par la mitoyenneté et la densité, typiques du tissu patrimonial, en font des bâtiments dont la durabilité et soutenabilité sont remarquables.

Par ailleurs, le patrimoine a également un impact sur le potentiel d'apport solaire passif au sein du bâti : la structure du bâti et des espaces ouverts implique un rapport hauteur du bâti / largeur des voiries peu favorable : le périmètre présente de nombreuses venelles, ruelles et rues étroites, dépassant rarement 10 m de largeur, pour une hauteur bâtie majoritaire de 4 niveaux, d'au moins 15 m. La densité du bâti n'est en outre pas favorable à ceux-ci (peu de dégagements au sein des îlots), surtout au niveau des étages inférieurs.

Aucune émergence majeure n'engendre d'ombrage particulièrement pénalisant, mais plusieurs îlots présentent des immeubles hauts et/ou massifs en leur cœur, impactant les bâtiments qui les entourent.

Les consommations énergétiques liées à la climatisation et l'éclairage au sein du périmètre sont principalement liées à l'horeca, aux commerces et hôtels, aux bureaux et dans une moindre mesure au logement. L'éclairage public y contribue également.

Production

Seuls quelques immeubles sont pourvus de panneaux solaires. Le parking Ecuyer compte à lui seul plus de 1000 m² de panneaux solaires. Un potentiel solaire important reste à exploiter, au vu de l'importance des toitures plates aux larges superficies, mais également à la diversité d'orientation des versants du bâti traditionnel (un permis restant nécessaire pour les bâtiments classés).

Si le sol présente un potentiel géothermique, l'environnement densément bâti, et doté d'une composante patrimoniale importante, n'est pas favorable à la pose d'un système géothermique dans les conditions techniques actuelles.

SITUATION AU FIL DE L'EAU

Le réchauffement climatique global aura comme effet prévisible une augmentation des températures pouvant encourager la production de froid au sein des bâtiments.

Les performances énergétiques des bâtiments devraient subir une amélioration progressive en lien avec les objectifs climatiques européens (et les normes en vigueur).et l'augmentation du prix de l'énergie fossile en cours et à venir. La composante patrimoniale restera un frein à cette amélioration.

Plans, programmes et projets :

* Un des objectifs du **PRDD** (Axe 2 stratégie 6) vise à « Maîtriser la demande en énergie et développer les énergies renouvelables ».

* L'**Ordonnance climat** fixe les objectifs de la Région en matière de réduction des émissions de gaz à effet, à savoir, au minimum : - 40% en 2030 (objectif du Plan National Energie Climat (PNEC)), -67% en 2040 et - 90% en 2050 par rapport à 2005 (objectif de la Stratégie Nationale Long Terme pour la Région)». Elle fixe les objectifs de la stratégie de rénovation bruxelloise à l'horizon 2050 qui sont les suivants : la consommation moyenne en énergie primaire pour le parc de bâtiments résidentiels situés sur le territoire de la Région est de 100 kWh/m²/an ; le parc de bâtiments tertiaires situés sur le territoire de la Région tend vers la neutralité énergétique pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage, et l'électricité. Les différentes politiques et mesures nécessaires à l'atteinte de l'objectif 2030 et aux objectifs de la stratégie de rénovation sont définies dans le PNEC. Celui-ci cible les secteurs les plus émetteurs de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques (bâtiments, transport, etc.) et encourage la production d'énergie renouvelable. Le Plan Local d'action pour la Gestion Energétique (PLAGE) est également un des leviers qui va permettre à la Région de respecter ses engagements. Il concerne actuellement les propriétaires de grands parcs immobiliers, afin de réduire la consommation énergétique de leurs bâtiments.

Dans le périmètre concerné, comprenant un patrimoine architectural important et où la préservation et la conservation occupent une place prépondérante, la mise en œuvre de l'Ordonnance est spécifique. En effet, la nature des travaux, qui détermine les exigences PEB à respecter, sera souvent « rénovée lourdement ou simplement » (URL ou URS), signifiant des exigences moins élevées.

* **Le Plan lumière régional** (2017) n'a pas d'ambition spécifique sur le périmètre mais aborde de manière globale la nécessité de tenir compte de l'impact de l'éclairage public sur la consommation énergétique.

* De nombreux **projets immobiliers d'ampleur** voient le jour dans le centre-ville, notamment autour du piétonnier du bd Anspach : Brouck'R, BruCity, Lebeau, Multi, Oxy, The Dome. Contraints par l'Ordonnance Climat, les promoteurs de ces projets se targuent de viser des performances environnementales élevées, arborant parfois la certification BREEAM.

Globalement, les projets envisagés sur et hors du périmètre seront synonyme d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments au regard des

normes en vigueur (indépendamment du bilan énergétique global de l'opération et de leur durabilité).

Maintien / Abrogation du PPAS Putterie

Le PPAS ne contient pas de prescriptions graphiques ou littérales qui impactent ce critère

On note qu'en cas d'abrogation, la densification potentielle de l'intérieur de l'ilot pourrait avoir un impact sur l'apport solaire passif

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Renforcer la protection et la qualité du logement en centre-ville.
* Répondre à la carence en espaces verts dans l'hypercentre.

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

Contribuer à la mise en œuvre de la stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en RBC aux horizons 2030-2050 :

- stimuler la rénovation du bâti existant (et de ses équipements) dans le respect des standards énergétiques actuels, mais aussi du patrimoine ancien (cas des bâtiments classés ou sauvegardés), de ses régimes hygrométriques, des compositions de parois, des matériaux et systèmes constructifs existant, tout en assurant la durabilité des interventions, la soutenabilité des processus de rénovation, et ainsi réduire la consommation énergétique
- lutter contre l'effet d'ilot de chaleur urbain (voir partie microclimat) pour limiter le besoin de refroidir et éviter les consommations énergétiques liées, pour ce faire favoriser des rénovations qui libèrent de l'espace ouvert en intérieur d'ilot
- au vu des surfaces limitées pour chacun des parcelles, stimuler des opérations collectives à la l'échelle des îlots pour capitaliser les surfaces de toitures pouvant accueillir des panneaux solaires (micro-production collectivisée).

INDICATEURS

/

CIRCULARITE

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Eau

Le **Règlement Communal d'Urbanisme (RCU**) impose que la citerne de collecte des eaux pluviales soit raccordée à un ou plusieurs points d'eau (sanitaires, robinet, électroménager) situés à l'intérieur ou à l'extérieur de la construction.

Déchets

Le titre II du **RRU** impose la taille de locaux poubelle pour les immeubles de logements.

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Matériaux et déchets

Les matériaux utilisés et leur mise en œuvre traditionnelle, leur production, leur provenance ainsi que la solidarité constructive par la mitoyenneté et la densité, en font des bâtiments dont la durabilité et soutenabilité sont remarquables.

La composante patrimoniale exerce une action positive sur la limitation des **déchets de construction** et sur l'utilisation des ressources, vu qu'elle implique la conservation de l'existant, évitant l'utilisation de nouveaux matériaux. De plus, les matériaux nécessaires à leur entretien sont « facilement » disponibles et locaux et pouvant de surcroît, dans de nombreux cas, être issu de la récupération/réemploi (pierre bleue, brique, bois, chaux, tuile, …)

En termes de recyclage des **déchets ménagers**, la collecte des déchets ménagers est classique et effectuée par Bruxelles-Propreté (ramassage en rue des poubelles de couleur 1x/semaine et des poubelles blanches 2x/semaine). Il n'y a pas de compost de quartier dans le périmètre ou à proximité directe, ni de bulle à verre (les plus proches se situent à proximité de la place Sainte-Catherine et de la place Fontainas). Les points ProxiChimik les plus proches sont situés aux Brigittines, place Rouppe et place du Nouveau Marché aux Grains.

Le périmètre du PPAS est située dans une zone de collecte quotidienne (sauf le dimanche) de **déchets commerciaux** par Bruxelles Propreté.

Les espaces verts publics du périmètre génèrent des flux de **déchets verts** qui sont tous compostés à la Ville de Bruxelles.

Eau et énergie

Au sein du périmètre, il n'existe pas de dispositifs connus de réutilisation des eaux usées ou pluviales ou de dispositifs d'échange d'énergie entre fonctions des bâtiments présents au sein du PPAS ou avec leurs alentours immédiats.

SITUATION AU FIL DE L'EAU

Les plateformes visant à favoriser le réemploi des matériaux et structures se multiplient (werflink, rotordc, opalis…) et des acteurs de plus en plus nombreux apparaissent dans le paysage de la récupération créant des possibilités grandissantes de partenariat (Ressourcefull, BC Materials, KULeuven, …). La difficulté actuelle dans certains projets reste le manque de couverture normative et légale quant à l'usage et la mise en œuvre de matériaux (NIT…) Les expériences et fascicules de recommandations et de bonnes pratiques constituent à ce jour les seuls éléments d'usage, ce qui peut constituer un frein dans le cadre de certaines opérations de rénovation et/ou construction tant pour l'auteur de projet, pour l'entreprise que pour le commanditaire.

Plans, programmes et projets :

* Le **PREC** (Programme Régional en Economie Circulaire) comprend une partie stratégique territoriale s'efforçant de mobiliser l'ensemble des acteurs de son territoire vers la construction d'une économie circulaire. Le PREC vise la stimulation des partenariats entre entreprise, l'essor de nouvelles activités économiques circulaires de proximité ancrées à leur territoire, l'intégration des principes de l'économie circulaire à tout nouveau projet d'envergure.

* **L'outil TOTEM** est utilisé de manière de plus en plus courante dans l'objectif d'optimiser les impacts énergétiques et liés aux matériaux (démolition, rénovation légère ou lourde vs intérêt énergétique des travaux).

* La **Stratégie régionale de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en RBC** aux horizons 2030-2050 entend favoriser au maximum le maintien des bâtiments existants et leur rénovation et limiter l'impact environnemental des démolitions.

* La ville a élaboré un **Plan climat**. qui comprend notamment l'objectif de généraliser la Gestion Intégrées des Eaux Pluviales (GIEP) lors des travaux d'espaces publics.

* La Ville de Bruxelles accorde une **prime pour des (vermi)compostières**.

* De nombreux **projets immobiliers d'ampleur** voient le jour dans le centre-ville, notamment autour du piétonnier du bd Anspach : Brouck'R, BruCity, Lebeau, Multi, Oxy, The dome. Ces projets se targuent généralement d'offrir des performances environnementales élevées, (via la certification BREEAM qui comprend un volet déchets et un volet matériaux, pouvant intégrer des notions de circularité).

* Le Masterplan « De la ville Haute à la ville basse » vise une reconnexion Haut-Bas, notamment le long de la Jonction Nord-Midi. Ce plan propose notamment de généraliser le réemploi de matériaux lors des travaux de voirie ou d'aménagement de l'espace public et de restreindre la palette de matériaux neufs afin de faciliter la maintenance et favoriser le réemploi.

* Les **futurs projets** engendreront inévitablement des déchets de construction, ceux-ci étant plus ou moins limités par les impératifs de conservation selon les sites ou par l'adaptabilité qu'ils offrent :

  - La structure du Commissariat de Police offre un potentiel de réutilisation non négligeable mais dont l'ampleur se verra limitée par la nécessité d'offrir des espaces intérieurs de qualité et suffisamment lumineux ;
  - L'intérieur d'îlot du site CBC (Prowinko) offre un potentiel de réutilisation limité au vu de l'assemblage complexe de volumes, dénaturés au fil du temps, qui le constitue. Le projet d'hôtel tel qu'étudié actuellement par Prowinko implique des démolitions en intérieur d'ilot alors que le projet alternatif de redéveloppement de bureau sur le site se baserait davantage sur l'existant.
  - La structure en béton du parking de l'Ecuyer représente une quantité de matière considérable mais sa configuration est très spécifique à sa destination (hauteurs faibles entre étages, rampes…). La récupération de cette structure dans le projet futur n'est pas évidente.
  - Le site des Grands Carmes est entièrement classé et semble présenter un bon potentiel de récupération (état de l'enveloppe extérieure, modularité de la structure, proportions favorisant un apport de lumière).

Maintien / Abrogation du PPAS Putterie

On note que le PPAS Putterie comprend une série de prescriptions sur les matériaux de façade, sans référence à la circularité.
Globalement on peut conclure que le maintien ou l'abrogation du PPAS Putterie n'implique pas directement de modifications en termes de circularité.

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

/

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

- Favoriser au maximum le maintien des bâtiments existants et leur rénovation en respectant les caractéristiques du bâti ancien.
- En cas de démolition, favoriser les inventaires préalables afin de capitaliser sur le réemploi in situ et limiter l'impact environnemental des démolitions.
- Encourager au maximum la conception et la construction de bâtiments transformables, démontables et réutilisables en appliquant les principes de la construction circulaire aux trois niveaux suivants : celui du bâtiment (adaptabilité spatiale et technique), celui des systèmes et produits de construction (réversibilité) et celui des matériaux (à faible impact environnemental, de réemploi, etc.)
- Encourager au maximum la prise en compte de tous les impacts de cycle de vie (environnementaux et financiers) des matériaux entrants lors des opérations de construction / rénovation (production, transport, construction, adaptation, maintenance / entretien, réparation, réutilisation, fin de vie, etc.)
- Augmenter la réutilisation de l'eau de pluie et de l'eau grise
- Favoriser les échanges énergétiques entre les différentes fonctions.

INDICATEURS

Des indicateurs pourront permettre de traiter ce critère à l'échelle du projet, par exemple :

- pourcentage (en masse) de matériaux sortants réemployés et entrants issus du réemploi,
- pourcentage (en masse) de matériaux entrants recyclés/labellisés/ certifiés C2C,
- émissions CO_2 /m² pour les opérations de construction/rénovation ;

MODULARITE DES ESPACES

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

/

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

La présence d'un tissu bâti ancien à valeur patrimoniale peut sembler n'offrir que peu de modularités des espaces et fonctions, qualité et caractéristique que l'on alloue obligatoirement à la modernité, aux plans libres et autres structures poteaux-poutres. Il est néanmoins à noter que le bâti ancien a accueilli diverses fonctions au fil du temps tout en ayant conservé sa structure de base et sa matérialité. La question de la réversibilité fonctionnelle, problématique dans le bâti ancien, **tient donc plus de l'ordre de la pertinence programmatique et de l'échelle que de sa capacité à accueillir celle-ci.**

Dans son ensemble, le périmètre présente par ailleurs une bonne diversité de fonctions au sein du bâti, ce qui doit amener à considérer cette capacité de réversibilité fonctionnelle du bâti ancien.

Au niveau des espaces ouverts, la place d'Espagne, son parking souterrain et la manière dont le dénivelé est traité n'offrent pas une grande réversibilité fonctionnelle. De la même manière, le parking Ecuyer ne semble pas aisément et facilement pouvoir faire l'objet d'une autre fonction urbaine.

SITUATION AU FIL DE L'EAU

Plans, programmes et projets :

* Le **PREC** (Programme Régional en Economie Circulaire) comprend une partie stratégique territoriale s'efforçant de mobiliser l'ensemble des acteurs de son territoire vers la construction d'une économie circulaire. Il vise notamment l'intégration des principes de l'économie circulaire à tout nouveau projet d'envergure ;

Maintien / Abrogation du PPAS Putterie

Le maintien et l'abrogation du PPAS Putterie n'induisent pas de modification de ce critère.

OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPAS

Objectifs du PPAS

* Renforcer la protection et la qualité du logement en centre-ville.

Enjeux traitables à l'échelle du PPAS

- Favoriser la réversibilité fonctionnelle des espaces bâtis et non bâtis, dans un souci de respect du patrimoine et du tissu urbain historique, et sans aller à l'encontre des qualités du bâti ancien.

- En ce qui concerne les espaces ouverts, trouver un bon équilibre entre, d'une part, une optique de modularité des espaces qui encourage à ne pas les investir trop pour pouvoir y accueillir une diversité de fonctions d'ampleur variable, et d'autre part, un aménagement qui permet d'appuyer le caractère et l'usage local de ceux-ci (notamment pour les habitants).

INDICATEURS

/

CONCLUSION – INTERACTIONS ENTRE LES CRITÈRES

	ORG. SPATIALE			DYNAMIQUE URBAINE			ENVIRONNEMENT HUMAIN				DEPLACEMENTS								ENVIRONNEMENT ET CLIMAT					CIRCULARITE	
	Structure des espaces	Eléments construits et patrimoine	Paysage urbain	Population et logement	Equipements et commerces	Activités et transition économiques	Bruit et vibrations	Qualité des espaces publics	Qualité de l'air	Sécurité	Mise en oeuvre de la SMV	Piéton	Vélo	Transports en commun	Voitures	Poids lourds	Stationnement	Intermodalité	Microclimat	Sols	Réseau écologique	Eaux	Energie	Circularité des matériaux et des flux	Modularité des espaces
ORGANISATION SPATIALE																									
Structure des espaces bâtis et ouverts		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X
Eléments construits et patrimoine	X		X	X	X	X	X	X		X							X		X				X	X	X
Paysage urbain et repères symboliques	X	X			X	X		X				X	X	X						X			X		
DYNAMIQUE URBAINE																									
Population et logement	X	X			X	X	X	X	X	X		X	X	X	X		X	X	X		X	X	X		X
Equipements et commerces	X	X	X	X		X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X				X	X	X	X
Activités et transition économiques	X	X	X	X	X		X		X	X			X			X	X	X					X	X	X
ENVIRONNEMENT HUMAIN																									
Bruit et vibrations	X	X		X	X	X		X			X			X	X	X					X		X	X	X
Qualité des espaces publics et activation	X	X	X	X	X		X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Qualité de l'air	X			X	X	X		X			X	X	X	X	X	X	X		X		X		X		
Sécurité	X	X		X	X	X		X			X	X	X	X	X	X	X	X					X		
DEPLACEMENTS																									
Mise en œuvre de la SMV	X						X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X							
Piéton	X		X	X	X			X	X	X	X			X	X	X	X	X	X		X		X		
Vélo	X		X	X		X		X	X	X	X			X	X	X	X	X	X		X		X		
Transports en commun	X		X	X	X		X	X	X	X	X	X	X		X		X	X					X		
Voitures	X			X			X	X	X	X	X	X	X	X			X	X					X		
Poids lourds	X					X	X	X	X	X	X	X	X				X						X	X	
Stationnement	X	X		X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		X					X
Intermodalité et services de mobilité	X			X		X		X		X	X	X	X	X	X		X								X
ENVIRONNEMENT ET CLIMAT																									
Microclimat	X	X		X				X	X			X	X							X	X	X	X		
Sols	X		X					X									X		X		X	X	X		
Réseau écologique	X			X			X	X	X			X	X						X	X		X			
Eaux				X	X			X											X	X	X			X	
Energie	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X	X	X	X	X			X	X				X	
CIRCULARITE																									
Circularité des matériaux et des flux	X	X		X		X	X	X								X						X	X		
Modularité des espaces	X	X		X	X	X	X										X	X							

Le tableau ci-contre identifie les interactions potentielles entre les différents critères étudiés. La présence d'interactions entre deux critères est indiquée par une croix dans le tableau.

Il s'agit d'un aide-mémoire permettant de prendre conscience des influences mutuelles des critères les uns sur les autres, et de les garder à l'œil lors des modifications envisagées pendant les phases créatives ultérieures.

CONCLUSION – SYNTHÈSE DES ENJEUX

Au fil des différentes thématiques, une série d'enjeux relatifs à chacun des critères ont été mis en lumière. On observe que certains enjeux, liés ou non à certains lieux, concernent plusieurs/de nombreux critères, témoignant de l'interdépendance des différentes thématiques et du caractère systémique de l'élaboration du PPAS qui s'annonce.

De l'ensemble des analyses menées à propos de l'existant, plusieurs grands enjeux ressortent, desquels en découlent d'autres :

- le développement de la fonction logement et la diversification de la population au sein de la zone implique l'amélioration de la qualité du cadre de vie général et une meilleure diversité commerciale ;
- la préservation et la valorisation du patrimoine sont essentielles pour lui-même (histoire du lieu) mais également pour développer un tourisme qualitatif et respectueux de son cadre. Les caractéristiques spatiales et patrimoniales doivent par ailleurs être prises en compte pour implémenter la programmation ;
- le changement de paradigme lié aux défis climatiques implique le développement d'une résilience urbaine et d'une prise en compte généralisée de l'environnement (énergie, mobilité, végétation, sol), tant dans les espaces bâtis que dans les espaces ouverts.

Ces différents enjeux passent d'une part par la dédensification des intérieurs d'îlots et d'autre part par une réflexion sur les espaces publics, principalement sur les espaces de la jonction nord-midi (square de la Putterie, rue Infante Isabelle, place Agora et place d'Espagne) et plus ponctuellement les places Saint-Jean et Cox.

En effet, l'importance de la **densité bâtie** des ilots influence notamment le cadre de vie du quartier et l'habitabilité des logements qui s'y trouvent, le taux d'imperméabilisation, la présence de végétation et le microclimat, questions cruciales au vu du caractère très minéral du périmètre. Par ailleurs, la densité bâtie des intérieurs d'ilot, en lien avec le gabarit, définira la superficie disponible pour accueillir les différentes fonctions urbaines. Les fonctions liées au tourisme étant dominantes, il y a lieu de développer les autres fonctions (équipements, espaces verts…), rendant viables la fonction de logement que l'on vise de protéger voire développer. L'occupation des intérieurs d'ilots peut cependant être source de bruit (groupes de ventilation, présence de touristes, …) pouvant occasionner une gêne vis-à-vis d'une fonction sensible telle que le logement. Il importera notamment de conserver une façade calme à l'intérieur des ilots situés le long des rues d'Arenberg, de l'Ecuyer et du Lombard qui comprennent du logement.

La dédensification des ilots est dès lors à envisager, à condition également de prêter une attention particulière au bâti ancien et de valoriser ce qui est pertinent de l'être, voire de rétablir d'anciennes venelles et de retrouver des structures urbaines anciennes valorisables.

Ainsi, la question du traitement des intérieurs d'ilot est complexe et les réponses sont multiples en ce qu'elles dépendent des caractéristiques de chacun des ilots. Le développement de projets au sein de la zone devra dès lors se faire en prenant en compte tant les caractéristiques propres de l'îlot que l'importance générale de dédensifier les cœurs d'îlots. La question se posera pour l'ilot CBC/Prowinko (valorisation du tissu ancien par exemple via le rétablissement de l'ancienne venelle), le Commissariat de Police (équilibre à trouver entre conservation de l'ancien et apport de lumière au sein des bâtiments), le parking de l'Ecuyer (configuration à repenser totalement).

Parallèlement, une réflexion globale sur le **triangle résiduel de la jonction nord-midi**, positionné stratégiquement entre la Grand Place et la Gare Centrale, permettrait de répondre à plusieurs enjeux soulevés, tels que le développement d'espaces verts publics, la désimperméabilisation des sols, l'amélioration de la mobilité, de la qualité de espaces publics pour le déplacement et le séjour, l'articulation des espaces ouverts entre le haut et le bas de la ville, le contrôle social, la mise en valeur du patrimoine et du paysage local, la cohabitation entre les fonctions en présence… et avoir ainsi réellement quelque chose à offrir à la vie urbaine en développant la qualité du cadre de vie dans le quartier. De manière moins structurelle et de plus petite ampleur, les places Saint-Jean et Cox peuvent néanmoins également avoir un rôle à jouer en ce sens.

Plus transversalement, un des enjeux pour l'établissement du PPAS sera de **poser des choix** car de nombreux enjeux et objectifs s'opposent et il ne semble pas réaliste de tout obtenir. Par exemple, on peut confronter le maintien du patrimoine bâti, les objectifs relatifs à la PEB et le calme au sein des îlots, mais également le caractère patrimonial des pavés et le confort des piétons, PMR et vélos, ou encore la protection du logement mais la volonté d'ouvrir des zones/projets à d'autres fonctions que celles permises actuellement… En effet, plusieurs objectifs stratégiques du PPAS s'opposent sur cette question : protéger la fonction faible qu'est le logement et en développer la qualité s'oppose avec l'ouverture de l'îlot du Commissariat à une programmation plus variée et de l'îlot CBC/Prowinko à une programmation plus intense (grand hôtel) que ce qui est permis actuellement. Au vu de ces éléments et du contexte de ce quartier aux dimensions multiples (patrimoniale, touristique, historique folklorique, commerciale, sociale…), l'arbitrage politique entre les différentes fonctions se révèlera nécessaire.

Les pages suivantes reprennent synthétiquement les enjeux identifiés pour chacun des critères.

ORGANISATION SPATIALE

Structure des espaces bâtis et ouverts

Conserver et mettre en valeur le tissu urbain traditionnel et les caractéristiques spécifiques du bâti ancien telles que venelles, impasses, galeries…, tout en s'efforçant de répondre aux exigences actuelles d'habitabilité des logements (qualité de vie et paysagère des intérieurs d'ilot, performance énergétique des bâtiments…)

Dédensifier les ilots là où cela est pertinent et possible en tenant compte des impératifs liés au patrimoine, en respectant la spécificité du tissu urbain dense, en rendant possible la mixité de fonctions…

Dans le cas de projets touchant à des bâtiments importants en intérieur d'îlot (galerie Agora, hôtel Floris Arlequin, Prowinko, parking Ecuyer, commissariat…), questionner les ruptures volumétriques, dédensifier le bâti et récupérer des espaces ouverts en cœur d'îlot, concourant à la qualité du cadre de vie et à la salubrité des îlots (e.a. distance avec le bâti ancien).

Tisser les relations est-ouest du paysage, notamment : redéfinir les espaces résiduels de l'ouverture pour la jonction Nord-Midi que sont les îlots Place d'Espagne et Putterie/Sainte-Marie-Madeleine, afin d'en faire un tout cohérent qui assure une articulation harmonieuse et fonctionnelle entre le haut et le bas, plus particulièrement, repenser l'articulation de la place d'Espagne (e.a. gestion de la différence de niveau locale) dans le maillage des espaces ouverts.

Eléments construits et patrimoine

Respecter la matérialité traditionnelle lors des rénovations et la culture d'entretien et d'acupuncture permettant d'augmenter le confort au-delà des question performancielles (PEB).

Valoriser les galeries et retrouver la qualité de ces espaces, quelle que soit la date de leur développement.

Revaloriser le patrimoine en intérieur d'îlot : retrouver des espaces non bâtis, pourquoi pas partagés, en intérieur d'îlot, retrouver les achterhuisen et les « délivrer » des ajouts annexes réalisés depuis, revaloriser les façades arrière des bâtiments… entre autres en réalisant un inventaire patrimonial des intérieurs d'îlots.

Développer des modalités de propriété et gestion pour optimiser l'utilisation des venelles selon leurs caractéristiques propres.

Assurer la provenance locale des pavés d'autres matériaux/éléments du bâti traditionnellement belges et la prise en compte de la circularité de cette matière (usage pierre belge, usage de pavés de récupération, cahier des charges d'entretiens type…).

Paysage urbain et repères symboliques

Assurer la conservation des vues et perspectives « statiques et lointaines » notamment sur la flèche de l'Hôtel de Ville.

Soigner les articulations et point de vue « locaux et dynamiques » à l'échelle de la promenade et du passant pour remettre en perspective l'appréciation du lieu et de ses qualités à l'échelle humaine (positionnement du mobilier urbain, présence de stationnement en voirie, dégagement des intérieurs d'ilots des installations techniques…).

DYNAMIQUE URBAINE

Population et logement

Au regard en parallèle des caractéristiques actuelles des logements et des revenus de la population, un enjeu est de développer des logements abordables.

Assurer une proportion plus élevée de logements de grandes tailles à loyers faibles à moyens permettrait d'accueillir des familles et de les ancrer dans le quartier ou plus généralement dans la ville, pour autant que le cadre de vie soit adapté.

Assurer un équilibre, tant quantitatif que qualitatif, entre les fonctions de ville habitée et de ville visitée : développer des logements qui permettent à des bruxellois de s'installer dans le quartier, limiter les nuisances liées au tourisme en termes de cadre de vie (e.a. le bruit).

Assurer une reconversion des logements vides aux étages ou des immeubles sous-utilisés

Améliorer la soutenabilité de la densité via le développement d'équipements de proximité variés et d'espaces verts publics.

Augmenter la part de logements présentant un espace extérieur privatif ou collectif pour améliorer le cadre de vie et la qualité de l'habitabilité des logements, tout en prenant en compte l'aspect patrimonial des bâtiments dans lesquels les logements s'intègrent.

Lutter contre la transformation de logements en appartements/logements touristiques

Equipements et commerces

Augmenter la population habitante, augmentant la résilience du commerce.

Compléter la maille d'équipements de proximité en vue de répondre à la Ville à 10' et aux besoins des habitants à venir et des populations démunies qui fréquentent le quartier.

Diversifier le commerce pour assurer des commerces de proximité aux habitants actuels et futurs.

Encadrer et limiter les développements hôteliers (classiques et types AirBnB) dans un contexte de construction de nouveaux hôtels à proximité.

Activités et transition économiques (bureaux et industrie)

Préserver la fonction tertiaire pour affirmer/développer la mixité fonctionnelle du quartier

Préserver la fonction productive dans le quartier et développer de nouveaux espaces, dans une orientation de circularité – artisanat en lien avec les objectifs communaux de développement d'un commerce de qualité.

ENVIRONNEMENT HUMAIN

Bruit et vibrations

Dans un contexte de mixité fonctionnelle, concilier la ville touristique (et les activités qui l'accompagnent) avec la qualité du cadre de vie pour les riverains.

Concrétiser la zone de confort acoustique (Q-zone).

Garantir une façade calme (c'est-à-dire 20 dB(A) moins bruyante que la façade la plus exposée) aux logements du périmètre de manière générale, et en particulier aux logements situés le long de la rue de l'Ecuyer/ d'Arenberg et de la rue du Lombard, où le niveau Lden côté rue est supérieur à 65dB(A), par exemple via le choix des fonctions implantées dans ces îlots ou via la rationalisation/suppression des installations techniques dans ces îlots, mais tout en permettant d'y intégrer les installations techniques en ligne avec les exigences de performance énergétiques (pompes à chaleur).

Sensibiliser aux normes de bruit lors des permis.

Qualité des espaces publics pour le déplacement et séjour et activation de l'espace public via les RDC

Eviter la densification du bâti sur la place d'Espagne, permise par le PRAS en cas d'abrogation du PPAS Putterie

Améliorer la qualité visuelle et le confort d'usage de l'espace public : plus particulièrement en augmentant la végétalisation sur le périmètre (places et voiries) tout en tenant compte des besoins pour les flux touristiques, en améliorant la qualité des impasses et venelles qui le nécessitent (et donc des intérieurs d'ilots), en travaillant sur le réaménagement des places d'Espagne et Agora (notamment les accès motorisés et la rue Infante Isabelle) et du square de la Putterie, en assurant le caractère public des espaces verts et en leur permettant d'assurer/optimiser ce rôle, en optimisant le choix des matériaux..

Améliorer les possibilités d'appropriation des espaces publics (place d'Espagne, square de la Putterie) par divers usagers, et avec une attention particulière pour le public cible (en cas de densification des riverains et diversification des profils des habitants (familles, jeunes…), développement d'équipements/ infrastructures tels que les aires de jeu/sport, espaces verts de proximité…).

Qualité de l'air

Favoriser la végétalisation du périmètre en et hors voirie. Dans le cas des espaces publics, tenir compte de la conformation de l'espace (rapport H/L) et des besoins relatifs à l'accès aux véhicules motorisés et aux conséquences liées (éviter un effet de confinement des polluants en végétalisant des voiries motorisées étroites et peu ventilées)

Sécurité

Améliorer les conditions (visuelles, olfactives, acoustiques) dans les impasses et venelles de manière à les rendre plus conviviales, entre autres via le choix des matériaux.

DEPLACEMENTS

Mise en œuvre de la SMV et maillages de mobilité

Contribuer à la mise en œuvre du Plan Good Move, en alignant les prescriptions du PPAS sur les objectifs du plan Good Move :

- Assurer une accessibilité universelle le long des magistrales piétonnes (principalement rue du Marché aux Herbes, place Agora et rue de l'Infante Isabelle)
- Rééquilibrer l'axe Lombard au profit des vélos et des TP
- Rééquilibrer la rue de l'Infante Isabelle (et la rue Dusquesnoy) au profit des piétons et des vélos

Favoriser la bonne cohabitation des différents modes de déplacement

Piéton

Assurer une accessibilité universelle le long des magistrales piétonnes (principalement rue du Marché aux Herbes, place Agora et rue de l'Infante Isabelle).

Améliorer les conditions de déplacement et le confort sur la place St-Jean.

Améliorer les conditions d'accès de la place d'Espagne.

Vélo

Assurer la cyclabilité et la cohabitation de la rue du Marché aux Herbes, de la place Agora et du bas de la rue Infante Isabelle ou questionner la pertinence de cet axe pour le vélo, au vu de la densité piétonne. NB : afin d'assurer une continuité des réseaux, cette potentielle modification nécessite une révision de l'ICR via les quais aux briques et Bois à brûler jusqu'au quai aux Barques, c'est-à-dire hors périmètre.

Rééquilibrer l'axe Lombard au profit des vélos.

Transports en commun

Repenser le partage de l'espace public entre les modes sur la rue du Lombard, en cohérence avec le Plan Good Move et la SMV ;

Assurer l'accès à la gare Centrale depuis la place Agora à travers le bâti, imposé par le PPAS Putterie qui sera implicitement abrogé.

Voitures

Assurer la cohabitation entre les piétons et les véhicules motorisés sur la rue Duquesnoy, au vu de l'augmentation du trafic sur cette dernière.

Poids lourds

Intégrer la distribution urbaine par camion/vélo-cargo (hub relais).

Stationnement

En cas de projet, préconiser la diminution du nombre de stationnement privé et public hors voirie (ex : parking Ecuyer), au vu de l'excellente desserte en TP et de la quantité d'emplacements disponibles dans un rayon limité.

Permettre une réorganisation des accès au parking sous la place d'Espagne pour qu'il n'entrave pas la qualité des espaces publics (principalement entrée via la place Agora et passage par la rue Infante Isabelle).

Intermodalité et services de mobilité

Améliorer les conditions d'intermodalité, avec notamment le partage de l'espace public et la connexion Gare-Centrale/Centre-Ville.

Eviter l'encombrement de l'espace public par l'offre de mobilité partagée en freefloating, particulièrement sur les trottoirs et espaces partagés.

ENVIRONNEMENT ET CLIMAT

Microclimat

Dédensifier les intérieurs d'ilots pour optimiser l'ensoleillement et la ventilation

Diminuer l'effet d'ilot de chaleur en

- maximisant la désimperméabilisation, la végétalisation de l'espace public et l'utilisation de l'élément « eau », entre autres sur les places Saint-Jean, Agora et d'Espagne, mais aussi en voirie pour mieux articuler les espaces « frais » ;
- favorisant l'usage de matériaux à l'albedo élevé (voirie et bâti) ;
- développant une végétation en lien avec le bâti et le sol

Sols

Augmenter la perméabilité et la qualité du sol et développer des plantations en pleine terre au sein des parcelles et de l'espace public : au vu de la densité bâtie au sein des îlots, la déminéralisation de l'espace public semble essentielle : leur réaménagement (Putterie, Agora, Saint-Jean et Cox) représente des opportunités pour développer un sol en pleine terre et de qualité. L'intégration du patrimoine archéologique fait partie intégrante de cet enjeu, ainsi que la surfréquentation de l'espace public entre autres par les touristes, avec les risques que cela représente en termes de compaction du sol.

Assurer que les parties libres en sous-sol soient végétalisées (place d'Espagne).

Réseau écologique et maillages environnementaux

Conserver les zones végétalisées existantes et améliorer leur potentiel d'accueil de la biodiversité (e.a. square de la Putterie).

Renforcer la connectivité entre les espaces végétalisés du périmètre et à ses alentours, en voirie (connexions arborées) ou hors voirie (sur le bâti), entre autres sur les axes est-ouest (la place d'Espagne ayant un rôle charnière).

Développer de nouveaux espaces végétalisés pour renforcer le maillage vert et écologique local, en optimisant l'usage de l'espace public (places d'Espagne, Agora et Saint-Jean) ainsi que des intérieurs d'îlots et toitures en ce sens.

Eaux

Repenser la gestion de l'eau dans l'espace public et en faire un atout : réduire l'imperméabilisation des sols, renforcer la gestion in situ et à ciel ouvert des eaux pluviales, utilisation de l'eau pluviale (entretien, fontaines...).

Repenser la gestion de l'eau à l'échelle des parcelles : stockage, temporisation, réutilisation tant pour des usages privés que pour des usages collectifs/publics.

Développer un réseau séparatif en voirie et au sein des bâtiments.

Energie

Contribuer à la mise en œuvre de la stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en RBC aux horizons 2030-2050 :

- stimuler la rénovation du bâti existant (et de ses équipements) dans le respect des standards énergétiques actuels, tout en considérant le patrimoine classé/sauvegardé et ainsi réduire la consommation énergétique
- lutter contre l'effet d'ilot de chaleur urbain (voir partie microclimat) pour limiter le besoin de refroidir et éviter les consommations énergétiques liées (ex : rénovations qui libèrent de l'espace ouvert en intérieur d'ilot)
- au vu des surfaces limitées pour chacun des parcelles, stimuler des opérations collectives à la l'échelle des îlots pour capitaliser les surfaces de toitures pouvant accueillir des panneaux solaires (micro-production collectivisée).

CIRCULARITE

Circularité

Favoriser au maximum le maintien des bâtiments existants et leur rénovation en respectant les caractéristiques du bâti ancien.

En cas de démolition, favoriser les inventaires préalables afin de capitaliser sur le réemploi in situ et limiter l'impact environnemental des démolitions.

Encourager au maximum la conception et la construction de bâtiments transformables, démontables et réutilisables en appliquant les principes de la construction circulaire aux trois niveaux suivants : celui du bâtiment (adaptabilité spatiale et technique), celui des systèmes et produits de construction (réversibilité) et celui des matériaux (à faible impact environnemental, de réemploi, etc.)

Encourager au maximum la prise en compte de tous les impacts de cycle de vie (environnementaux et financiers) des matériaux entrants lors des opérations de construction / rénovation (production, transport, construction, adaptation, maintenance / entretien, réparation, réutilisation, fin de vie, etc.)

Augmenter la réutilisation de l'eau de pluie et de l'eau grise

Favoriser les échanges énergétiques entre les différentes fonctions.

Modularité des espaces

Favoriser la réversibilité fonctionnelle des espaces bâtis et non bâtis, dans un souci de respect du patrimoine et du tissu urbain historique, et sans aller à l'encontre des qualités du bâti ancien.

En ce qui concerne les espaces ouverts, trouver un bon équilibre entre, d'une part, une optique de modularité des espaces qui encourage à ne pas les investir trop pour pouvoir y accueillir une diversité de fonctions d'ampleur variable, et d'autre part, un aménagement qui permet d'appuyer le caractère et l'usage local de ceux-ci (notamment pour les habitants).

RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES (RIE)
DU PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL
« GRAND-PLACE ET SES ENVIRONS »

CHAPITRE III

Mise en évidence des incidences environnementales

Structure du RIE

CHAPITRE I – PRESENTATION DU PROJET DE PLAN

- Section 0. Méthodologie générale
- Section 1. Description des objectifs stratégiques poursuivis par le plan
- Section 2. Résumé du contenu du plan

CHAPITRE II – DIAGNOSTIC DE LA SITUATION EXISTANTE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

- Section 1. Méthodologie pour l'établissement de la situation existante
- Sections 2-3-4. Relevé de la situation de droit et de fait et évolution probable

CHAPITRE III – MISE EN EVIDENCE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

- Section 1. Méthodologie
- Section 2. Présentation des alternatives raisonnables et de la méthode d'évaluation retenue
- Section 3. Evaluation des incidences
  - A/ ALTERNATIVES DE PROGRAMMATION
  - B/ ALTERNATIVES DE SPATIALISATION
  - C/ PROJET DE PPAS
- Section 4. Recensement d'incidences environnementales spécifiques

CHAPITRE IV - CONCLUSION, RECOMMANDATIONS ET MESURES DE SUIVI

- Section 1. Présentation des solutions retenues
- Section 2. Recommandations
- Section 3. Mesures de suivi

Table des matières du chapitre III – Mise en évidence des incidences environnementales

CHAPITRE III .....Error! Bookmark not defined.
SECTION 1. MÉTHODOLOGIE.....89
Méthode..... 90
SECTION 2. PRÉSENTATION DES ALTERNATIVES.....91
Alternatives raisonnables 91
Alternative de localisation 92
Alternative de délimitation..... 93
Alternative tendancielle 94
Alternatives de programmation 94
Alternatives de spatialisation..... 96
SECTION 3. EVALUATION DES INCIDENCES 98
A/ ALTERNATIVES DE PROGRAMMATION 99
Note méthodologique 102
Présentation des alternatives programmatiques 107
Hypothèses et calculs de base..... 108
Comparaison des alternatives programmatiques au regard des critères du RIE 111
Synthèse des recommandations et interactions entre les critères..... 165
B/ ALTERNATIVES DE SPATIALISATION.....171
Note méthodologique 174
Rappel synthétique des alternatives spatiales..... 176
Comparaison des alternatives de spatialisation au regard des critères du RIE..... 176
Comparaison des alternatives de spatialisation au regard des critères du RIE..... 177
Synthèse des recommandations et interactions entre les critères..... 235
C/ PROJET DE PPAS 249
C/1 Introduction 252
C/2 Présentation du projet de PPAS 254
C/3 Impacts du projet de PPAS..... 270
Synthèse des recommandations et interactions entre les critères..... 378
SECTION 4. RECENSEMENT D'INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES SPÉCIFIQUES.....382

CHAPITRE III

Mise en évidence des incidences environnementales

Section 1. Méthodologie

brat

MÉTHODE

Les enjeux mis en avant dans la phase précédente ont permis l'élaboration de plusieurs alternatives spatio-programmatiques.

Lors de cette phase, les allers et retours entre le bureau en charge du RIE et le bureau en charge du PPAS ont porté premièrement sur des alternatives programmatiques et ensuite sur les alternatives spatiales permettant l'inscription du programme défini.

Tout au long du processus de réalisation du PPAS, un travail itératif a été réalisé entre l'élaboration du PPAS et celle du RIE afin d'une part d'orienter les choix parmi les éléments des alternatives (au regard des différents critères), d'autre part de formuler des variantes ou options à étudier pour améliorer les alternatives proposées, et enfin d'émettre des recommandations en vue de limiter l'impact de telles ou telles options proposées ou choisies.

Pour chaque alternative étudiée, l'évaluation globale des incidences est faite au regard des critères de la grille de lecture et selon les dimensions suivantes :

- Pertinence au regard des enjeux et objectifs régionaux et communaux ;
- Effet : positif, neutre ou négatif ;
- Portée : globale s'il touche l'ensemble de la population ou de la superficie du projet ou limitée, s'il n'en concerne qu'une partie (ex : un espace public, un groupe de bâtiments, une tranche de la population…)
- Durée : permanent ou temporaire, réversible ou irréversible.

En outre, une analyse des interactions entre les critères étaye les réflexions et recommandations.

La mise en évidence des incidences (positives et négatives) et les recommandations formulées lors de cette étape permettront d'orienter le bureau en charge de l'élaboration du PPAS vers l'établissement d'un nouveau scénario, minimisant les impacts négatifs et maximisant les impacts positifs.

L'étendue importante du périmètre, sa complexité en lien avec sa densité, notamment dans les intérieurs d'îlots peu connus, a guidé l'équipe en charge de l'élaboration du PPAS à opérer suivant une double méthodologie : d'une part en développant des alternatives générales énonçant des principes portant sur l'**ensemble du périmètre**, et d'autre part en déclinant ces alternatives sur des sites identifiés comme « **sites-clés** ».

Les sites-clés sont définis comme « des sites en mutation ou avec mutation potentielle ayant un impact à l'échelle de l'îlot au minimum, et dont les évolutions ne peuvent être suffisamment cadrées par des prescriptions transversales à l'ensemble du périmètre ». Les sites-clés et leur propriétaire sont[3] :

- Parking Ecuyer (Ville de Bruxelles), rue de l'Ecuyer 11
- Commissariat de Police (zone de Police Bruxelles-Ixelles), rue du Marché au Charbon 30
- Rue du Chêne (Ville de Bruxelles), n°8
- Galerie Bortier (Ville de Bruxelles), rue de la Madeleine 55
- Immeubles CBC (privé), rue du Midi 8-10 et Grand Place 6
- Galerie du Centre (privé), rue des Fripiers 15 et rue de la Fourche 26
- Galerie Agora (privé), rue de la Colline 14, rue des Eperonniers 7-25
- Hôtel Arlequin (privé), rue de la Fourche 17-19
- Rue du Marché aux Poulets (privé), n°32
- Place d'Espagne (espace ouvert, traité uniquement dans la phase de spatialisation)
- Square Jean Cox (espace ouvert, traité uniquement dans la phase de spatialisation)
- Place Saint-Jean (espace ouvert, traité uniquement dans la phase de spatialisation)

[3] A noter que, dans le projet de PPAS, les « sites-clé » seront appelés « sites de mutation » et que leur dénomination seront parfois différentes.

CHAPITRE III

Mise en évidence des incidences environnementales

Section 2. Présentation des alternatives

brat

ALTERNATIVES RAISONNABLES

Dans cette section, nous commencerons par aborder les **alternatives de localisation** et **de délimitation.** Celles-ci visent à expliquer en quoi l'endroit et le tracé du périmètre retenus sont pertinents. Les éléments mis en exergue sont basés sur une analyse tenant compte des enjeux spécifiques du programme et du quartier et des objectifs principaux de l'élaboration du PPAS :

- Permettre de retrouver une mixité commerciale au profit de tous les usagers de la zone ;
- Renforcer la protection et la qualité du logement en centre-ville ;
- Encadrer les développements urbanistiques sur le périmètre du PPAS ;
- Ouvrir les potentiels de programmation sur l'ilot du commissariat de Police ;
- Dédensifier les intérieurs d'ilots ;
- Répondre à la carence en espaces verts dans l'hypercentre ;
- Intégrer et modifier le PPAS Putterie ;
- Protéger le patrimoine exceptionnel autour de la Grand-Place ;
- Répondre aux objectifs du Plan Régional de Mobilité (PRM) ;
- Améliorer la gestion de la propreté en zone Unesco.

Nous présenterons ensuite de manière synthétique les alternatives en lien avec le PPAS en lui-même, à savoir :

- l'**alternative tendancielle**, relative à la situation de référence, soit sans PPAS ;
- 3 **alternatives de programmation** ;
- et 2 **alternatives de spatialisation** ;

Ces alternatives ont porté sur l'ensemble du périmètre mais également plus spécifiquement sur les sites-clés identifiés. Elles sont présentées de manière plus détaillée dans la section 3, relative aux incidences.

ALTERNATIVE DE LOCALISATION

L'arrêté du 29 novembre 2018 fixant la structure des rapports sur les incidences environnementales afférents à l'élaboration, la modification ou l'abrogation des plans et règlements visés aux Titres II et III du CoBAT, précise, dans son annexe 1 relative à la structure du RIE, que les alternatives développées doivent être raisonnables compte tenu des objectifs stratégiques ayant justifié le projet de plan et relever de la compétence matérielle et territoriale de l'autorité à l'initiative du projet.

Dans le cas du PPAS Unesco, l'autorité à l'initiative du plan est la Ville de Bruxelles. Dès lors, les alternatives géographiques ne peuvent être envisagées que sur son territoire.

Les objectifs stratégiques poursuivis sont quant à eux en grande partie liés au caractère exceptionnel du périmètre de la Grand Place, reconnue comme patrimoine mondial de l'Unesco, qu'il s'agisse de protéger le patrimoine, ou de retrouver une mixité commerciale, de renforcer la protection et la qualité du logement, de dédensifier les intérieurs d'îlots, de répondre à la carence en espaces verts publics, etc. L'initiative de modification du plan a donc été grandement motivée par la présence de ce patrimoine et du contexte touristiques qui l'accompagne. Dès lors, les alternatives géographiques ne peuvent être envisagées que sur ce périmètre.

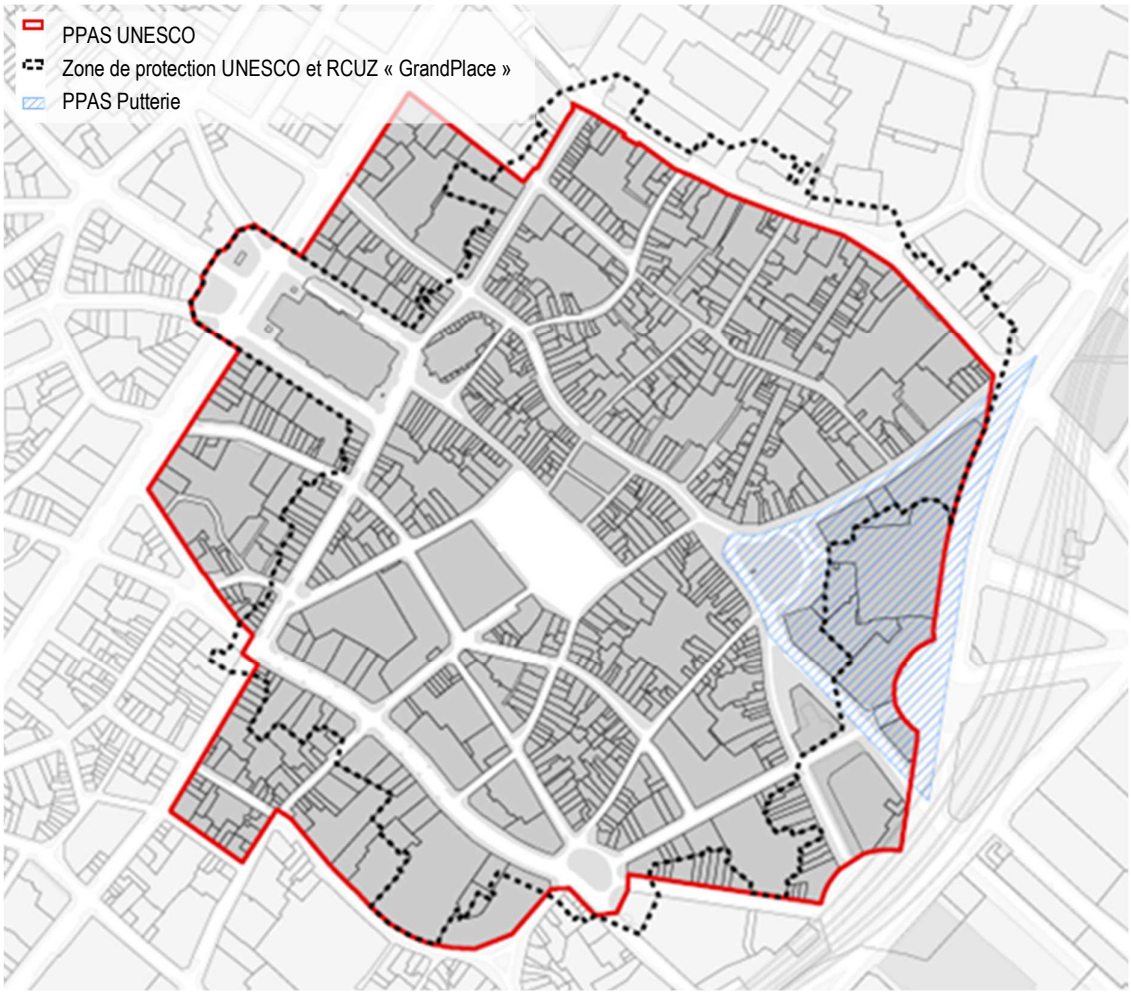
Aucune réelle alternative de localisation ne peut être raisonnablement envisagée dans la présente section.

ALTERNATIVE DE DÉLIMITATION

La zone étudiée est située au cœur du Pentagone et couvre la Grand-Place et les îlots alentours. L'élaboration du PPAS visait d'emblée la zone Unesco. Dès lors, c'est le périmètre de protection Unesco qui a servi de base à la définition du périmètre.

Seuls des ajustements sensibles de ce périmètre de protection pouvaient être envisagés, excluant des réflexions plus larges.

Le périmètre de protection présente un découpage très fin, s'alignant souvent sur les parcelles. Dans le cadre de l'élaboration du PPAS, une variante simplifiée du périmètre a été proposée et validée. Outre, son tracé plus simple, cette variante considère des îlots entiers, ce qui est plus adapté à un outil de planification tel que le PPAS. Il a également semblé judicieux d'y inclure le square de la Putterie et le périmètre du PPAS Putterie (dont l'abrogation est envisagée par ailleurs).



Périmètre du projet de PPAS vs périmètre Unesco (Source : ERU)

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

L'alternative tendancielle correspond à la situation 0 du diagnostic. Quelques points sont synthétisés ici, mais le lecteur trouvera davantage détails au sein de chacun des critères, tant dans le chapitre diagnostic traité précédemment, que dans les parties programmatiques et spatiales traitées dans la section 3 du présent chapitre.

L'alternative tendancielle est la situation au fil de l'eau, c'est-à-dire sans élaboration du PPAS Unesco. L'évaluation des différents critères se réfère aux projets qui peuvent les faire évoluer dans les années à venir, ainsi qu'aux orientations et stratégies régionales et communales pour le quartier (PRDD et PCD, Plan Good Move, Plan Climat, PREC, COBRACE, PGE…).

En outre, les tendances actuelles qui ne sont pas endiguées par des projets, plans ou programmes se poursuivront, c'est plus spécifiquement le cas du développement des fonctions touristiques, du développement des hébergements touristiques au détriment du logement, ainsi que du développement des commerces à vocation touristique au détriment des commerces de proximité.

De même, les statu quo actuellement constatés et non significativement modifiés par des projets, plans ou programmes perdureront. Il s'agit notamment de la forte densité des intérieurs d'îlot et des désavantages qui y sont liés (en termes de qualité du cadre de vie, d'habitabilité, d'îlots de chaleur), mais également de la carence en espaces verts accessibles au public (la situation tendancielle ne laisse pas présager une végétalisation augmentée ni de la place d'Espagne, ni des intérieurs d'îlot).

ALTERNATIVES DE PROGRAMMATION

Les alternatives de programmation sont précisées dans la section 3 relative aux incidences, avec chiffres et schémas à l'appui. L'objectif est ici de donner un aperçu de la méthode d'élaboration de ces alternatives et de synthétiser les grands principes de base de chacune d'elle.

A partir du diagnostic élaboré précédemment, une réflexion a été entamée sur trois alternatives programmatiques, chacune privilégiant des fonctions urbaines : une alternative mettant l'accent sur le **logement,** une autre sur la **revalorisation du tourisme**, et une troisième sur les **aspects environnementaux et de mixité des fonctions**. Les stratégies visées pour les 3 alternatives sont synthétisées un peu plus bas.

Le choix de ces trois scénarios permet de comparer trois dynamiques programmatiques très différentes et leurs conséquences, testant des hypothèses de mise en valeur de fonctions urbaines qui rentrent souvent en compétition, voire en conflit.

Toutes les alternatives visent à protéger et valoriser le **patrimoine,** parfois malmené dans le cadre des rénovations (façadisation, erreurs de rénovation, toits plats…), en fixant des lignes de conduite pour les rénovations et nouveaux bâtiments futurs. Ces lignes de conduite viseront également à améliorer la cohérence du paysage urbain (couleurs, matériaux, alignements…) qui fait parfois défaut. Le développement des balcons et terrasses et la valorisation des toitures fait également partie des objectifs. La valorisation des venelles existantes et anciennes participera aussi à ce processus et permettra de créer davantage de porosité au sein des îlots, de même que la dé-densification des intérieurs d'îlot (notamment via l'obligation de démolir la couverture des anciennes cours entre maison avant et arrière).

Concernant le bâti non protégé, il s'agit de bien calibrer les autorisations de démolition-reconstruction pour assurer la cohérence architecturale du quartier. Une carte de valeur patrimoniale a été établie et distingue 4 catégories de bâti. Les alternatives proposent trois variations d'autorisation de démolition-reconstruction et de rénovation, selon ces catégories.

L'élaboration des alternatives programmatiques s'est déroulée en abordant pour chacune d'elle plusieurs niveaux d'analyse :

- l'analyse des affectations du PRAS îlot par îlot, proposant à certains endroits des précisions ou des dérogations, et la définition des fonctions sensibles non caractérisées par le PRAS : les gifts shops, les cafés et restaurants, les airbnb, le parking, mais aussi le hub logistique ;
- la définition des intérieurs d'îlot, tant en termes d'imperméabilisation qu'en termes de ruptures de gabarits ;
- la définition des espaces ouverts : place d'Espagne, place Agora, square de la Putterie, square Jo Cox, place Saint-Jean ;
- les objectifs poursuivis par chacune des alternatives se traduisent notamment au travers de programmes proposés pour chacun des sites-clés identifiés : le parking de l'Ecuyer, le Commissariat, la rue du Chêne n°8, la place d'Espagne, le site CBC, la Galerie du Centre, la Galerie Agora.

Ci-dessous sont reprises les grandes lignes des stratégies visées dans chacune des 3 alternatives programmatiques :

ALTERNATIVE N°1 : UN QUARTIER HABITE

Le logement est une fonction menacée par le rôle touristique du centre-ville et par son manque d'habitabilité (nuisances, densité bâtie, manque d'équipements de quartier) qui le rend peu attractif.

La présente alternative vise à **protéger davantage le logement** (que ne le fait le PRAS) et à limiter l'attractivité touristique ainsi que la spécialisation du quartier que cela entraîne, de manière à **endiguer les tendances actuelles** : le phénomène de « ville qui ne dort jamais » et de « muséification », le développement de commerces tournés vers le tourisme (dont le commerce bas de gamme), le développement d'hébergements touristiques qui supplantent des logements.

Cette alternative ambitionne de déployer une **plus grande offre de logement**, **notamment public**, et développer un quartier agréable à vivre. L'**habitabilité** est également améliorée : petits espaces verts et non-bâtis, résolution des ruptures de gabarits, plantations d'arbres à haute tige, dédensification en faveur de la pleine-terre…. L'objectif de logement de qualité va de paire avec le développement d'équipements locaux et de commerces de proximité, en ligne avec le concept de ville de proximité ou « **Ville à 10'** ».

Une autre ambition est de **maîtriser les fonctions touristiques**. Dans ce cadre, un **zonage** est proposé afin de cantonner les hôtels d'une part et les hébergements touristiques d'autre part, dans des zones ciblées. Des zones favorables au logement sont également définies. Des contraintes importantes sont imposées sur les commerces qui ne sont pas de proximité et à vocation touristique (giftshops, commerces spécialisés, …). Le nombre de ReCa est également contraint.

L'alternative offre une tolérance pour les modifications lourdes à condition d'implanter du logement.

ALTERNATIVE N°2 : REQUALIFIER LE TOURISME ET LE COMMERCE

Le tourisme et le commerce sont deux fonctions dominantes dans ce pôle touristique à rayonnement international : hôtels, airbnb, commerce de destination.

Cette alternative met en avant la dynamique touristique du quartier, permettant la création de nouveaux logements touristiques, vu la demande actuelle, et donc le **développement de la fonction hôtelière** et plus globalement de l'**horeca**, ainsi que du **commerce et de l'artisanat qualitatif à vocation touristique**, y compris les gift-shops. Cette alternative permet ainsi d'augmenter les seuils de base du PRAS en ce qui concerne le nombre de chambres d'hôtel et les superficies commerciales. L'alternative prévoit la création de nouveaux commerces et de circuits commerciaux surprenants et dans certains sites-clés.

L'alternative vise une **valorisation évènementielle et scénique de la ville**, les espaces publics recevant des kiosques et terrasses, les venelles étant ouvertes au public, certains sites-clés développant des rooftops offrant de nouveaux points de vue sur la ville.

Les démolition-reconstructions, les remembrements et les divisions de biens sont davantage autorisées.

ALTERNATIVE N°3 : UN QUARTIER VERT PLUS MIXTE ET MOINS DENSE

Ce scénario met l'environnement au cœur de sa stratégie : adaptation aux défis environnementaux et climatiques à venir, réduction de l'impact carbone du quartier, renforcement de la fonction écologique.

L'alternative met l'accent sur la **végétalisation et la perméabilisation** des espaces non-bâtis (arbres à haute tige dans l'espace public, pleine terre dès que possible, parcs urbains au sein de sites-clé, …) et la **dé-densification des intérieurs d'îlots**, en réponse à la grande pauvreté du périmètre en espaces verts et en végétation et au taux d'imperméabilisation élevé en lien avec la grande densité bâtie des intérieurs d'îlots qui rend le quartier sujet à l'effet d'îlots de chaleur urbains.

Les bâtiments hors-gabarits sont particulièrement en ligne de mire en vue de la dé-densification, de même que les annexes sans valeur patrimoniale.

Les démolitions sont autorisées seulement dans le cas des opérations de dédensification : les **démolitions-reconstructions ne sont donc pas autorisées.**

L'économie décarbonée est encouragée (création d'un hub logistique, encouragement de m

Enfin, l'alternative vise à préserver, voire à renforcer, la **mixité** du quartier en privilégiant l'équilibre des fonctions en maîtrisant les fonctions expansives telles que l'HoReCa, les gifts-shops et les grands bureaux.

ALTERNATIVES DE SPATIALISATION

Lors de la phase de spatialisation, le bureau en charge de l'élaboration du PPAS a repris des éléments de la phase de programmation pour établir un scénario programmatique préférentiel. Ce scénario programmatique fixe des aspects des différentes affectations et leur priorisation. Il a servi de support pour l'élaboration des alternatives de spatialisation.

Les grands principes de spatialisation, communs aux deux alternatives, de manière générale et pour les sites-clés, sont :

- le respect du patrimoine historique : continuité des gabarits, alignement des rues…
- l'habitabilité des intérieurs d'îlots : hiérarchie entre bâtiments principaux à front de rue et bâtiments d'intérieur d'îlot plus bas, respect des vis-à-vis et des vues, création d'espaces ouverts - végétalisés de préférence

Dans un contexte où la densité actuelle est considérée comme trop importante, de même que l'intensité en termes d'animation, les 2 alternatives proposées ci-dessous visent toutes les 2 une densité et une intensité diminuée mais se distinguent en niveau de densité et d'intensité : la première alternative cherche une densité et une intensité moyennes, alors que la deuxième alternative cherche une densité faible et plus de calme.

La spatialisation est abordée suivant 2 axes :

- La spatialisation des fonctions à enjeux du périmètre : les hôtels, les cafés et restaurants, les gift-shops ;
- La spatialisation des sites-clés : il s'agit de tester des applications d'un programme selon des principes d'habitabilité et dédensification. La programmation varie néanmoins au sein des sites-clés, au vu des spécificités des alternatives spatiales.

La question des fonctions à enjeux est traitée globalement sur le périmètre alors que la question de l'intensité et de la densité est traitée à l'échelle des sites-clé.

ALTERNATIVE A : DENSITE MOYENNE, INTENSITE, DISPERSION, POROSITE

L'alternative vise un **moindre contrôle des fonctions touristiques,** appelées « fonctions à enjeux » (giftshops, hôtels, ReCa). Les activités touristiques peuvent **se disperser davantage** sur le territoire, notamment **au travers de certains îlots** qui deviennent davantage accessibles, notamment via le renforcement du maillage des venelles et la création de placettes en intérieur d'îlots.

Une **densité et intensité plus grande** (que dans l'alternative B) est prévue sur les sites-clés. Certains sites-clés accueillent des espaces verts accessibles au public.

De manière plus ciblée, cette alternative teste la présence d'un **hôtel sur le site CBC**, avec plusieurs variantes en termes de nombre de chambres.

ALTERNATIVE B : DENSITE FAIBLE, CALME, CONCENTRATION, FERMETURE

L'alternative vise la **maîtrise et la concentration des fonctions touristiques** dans certaines parties du territoire dans l'objectif de **protéger des zones de calme.**

Dès lors, les îlots et les venelles sont davantage fermés et utilisés à des fins privées.

Sur les sites-clés, la densité est moindre et les usages sont moins intenses. L'alternative y prévoit un maillage vert plus dense et intègre un **grand parc** entre le square de la Putterie, la place Agora et la place d'Espagne.

CHAPITRE III

Mise en évidence des incidences environnementales

Section 3. Evaluation des incidences

brat

CHAPITRE III

Mise en évidence des incidences environnementales

Section 3.

EVALUATION DES INCIDENCES

A/ ALTERNATIVES DE PROGRAMMATION

A/ ALTERNATIVES DE PROGRAMMATION

Version octobre 2023

Table des matières du RIE

CHAPITRE I – PRESENTATION DU PROJET DE PLAN
Section 0. Méthodologie générale
Section 1. Description des objectifs stratégiques poursuivis par le plan
Section 2. Résumé du contenu du plan

CHAPITRE II – DIAGNOSTIC DE LA SITUATION EXISTANTE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX
Section 1. Méthodologie pour l'établissement de la situation existante
Sections 2-3-4. Relevé de la situation de droit et de fait et évolution probable

CHAPITRE III – MISE EN EVIDENCE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Section 1. Méthodologie
Section 2. Présentation des alternatives raisonnables et de la méthode d'évaluation retenue
Section 3. Evaluation des incidences
A/ ALTERNATIVES DE PROGRAMMATION
B/ ALTERNATIVES DE SPATIALISATION
C/ PROJET DE PPAS
Section 4. Recensement d'incidences environnementales spécifiques

CHAPITRE IV – CONCLUSION, RECOMMANDATIONS ET MESURES DE SUIVI
Section 1. Présentation des solutions retenues
Section 2. Recommandations
Section 3. Mesures de suivi

Table des matières

A/ ALTERNATIVES DE PROGRAMMATION.....99
Note méthodologique 102
Présentation des alternatives programmatiques 107
Hypothèses et calculs de base 108
Comparaison des alternatives programmatiques au regard des critères du RIE 111
Organisation spatiale 112
Structure des espaces bâtis et ouverts 112
Elements construits et patrimoine 114
Paysages urbains et repères symboliques 116
Dynamique urbaine 117
Population et logement 117
Equipements et commerces 122
Hotel 129
Activités et transition économiques (bureaux et industrie) 134
Environnement humain 137
Bruit et vibrations 137
Qualité des espaces publics pour le déplacement et le séjour et activation de l'espace public via les rez-de-chaussée 140
Qualité de l'air 142
Déplacements 143
Methodologie, hypotheses et calcul 143
Mise en œuvre de la SMV et Modes de transport 146
Poids lourds et livraisons 150
Stationnement 151
Intermodalité et services de mobilité 153
Environnement et climat 154
Microclimat / Sols / Réseau écologique 154
Eaux 158
Energie 160
Circularité 163
Circularité 163
Modularité des espaces 164
Synthèse des recommandations et interactions entre les critères 165
Synthèse des recommandations 165
Conclusion transversale 168
Interactions entre les critères 170

Un ensemble de documents ont été fournis par le bureau en charge de l'élaboration du PPAS, pour expliciter et détailler les options retenues dans les différentes alternatives :

- Un texte évoquant les orientations générales de chaque alternative, explicitant les grandes options prises et leur philosophie générale ;

Ce scénario est celui de la ville habitée et de proximité, et vise à augmenter l'offre de logement (notamment public) et des équipements de quartier, faisant un effort sur l'habitabilité (retrouver petits espaces verts et non-bâtis, résoudre ruptures de gabarits).

L'augmentation du nombre d'habitants pèsera sur les dynamiques commerciales, améliorant aussi la mixité fonctionnelle.

Objectifs principaux

- Favoriser le logement, notamment public

- Maîtrise des fonctions nuisibles au logement (hébergement touristique, commerce touristique)

- Développement des équipements locaux (ville à 10') et l'habitabilité du quartier

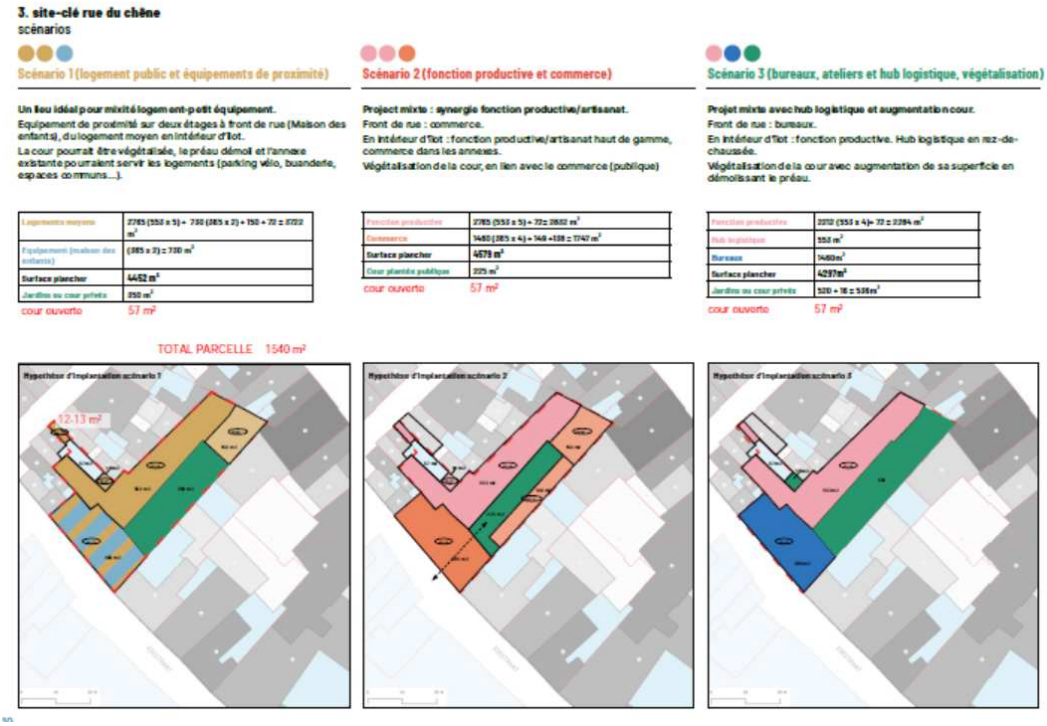
Texte général pour l'alternative 1 (ERU, 2023)

- Un tableau reprenant les propositions de prescriptions relatives aux affectations, par îlot et par affectation, pour chacune des alternatives (m² maximums autorisés par fonction selon les zones) ;

	ILOT 6.1	ILOT 6.2	ILOT 7		ILOT 8	ILOT 9
PRAS : zone existante				église		
PRAS : LNC	toutes rues	toutes rues	/		toutes rues	rue aux herbes
AFFECTATION	**PPAS**	**PPAS**	**PPAS**		**PPAS**	**PPAS**
Activités prod.						
Commerce	Max. 1.000m2	Max. 1.000m2	Max. 1.000m2		Max. 1.000m2	Max. 1.000m2
Com. spé.	Pas autorisés	Pas autorisés	Pas autorisés	Pas autorisés	Pas autorisés	Pas autorisés
Com. gros.	Pas autorisés	Pas autorisés	Pas autorisés	Pas autorisés	Pas autorisés	Pas autorisés
Giftshops (nombre)	interdit	interdit	interdit		interdit sauf rue au beurre et Chair & pain	Interdit

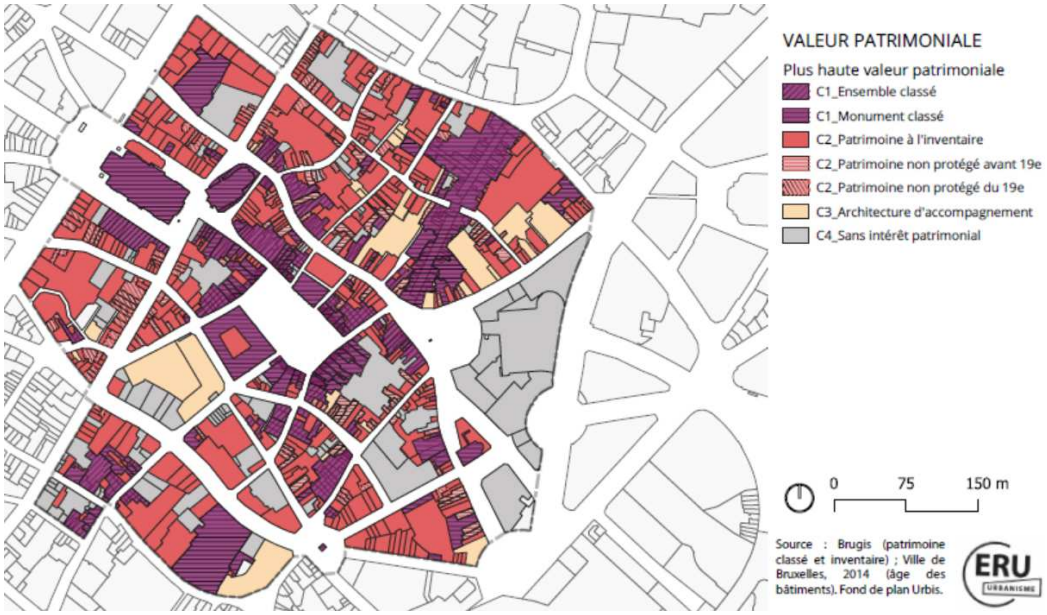
Extrait du tableau des propositions par îlot pour l'alternative 1 (ERU, 2023)

- Des schémas et tableaux relatifs aux options prises pour les sites-clés (de l'ordre du projet : superficies planchers, superficies par fonctions, localisation des fonctions sur le site…) ;



Schémas et tableaux pour le site-clé « rue du Chêne » (ERU, 2023)

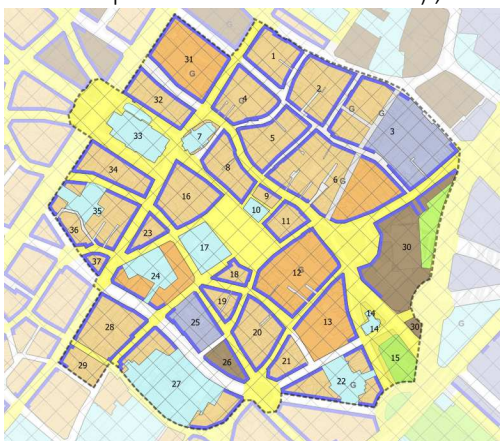
- Une cartographie des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, qu'il soit reconnu officiellement ou non.



Carte indiquant la valeur patrimoniale des bâtiments (ERU, 2023)

D'autres documents ont également servi de base pour la réalisation de traitements de ces informations dans un objectif d'analyse RIE des alternatives programmatiques :

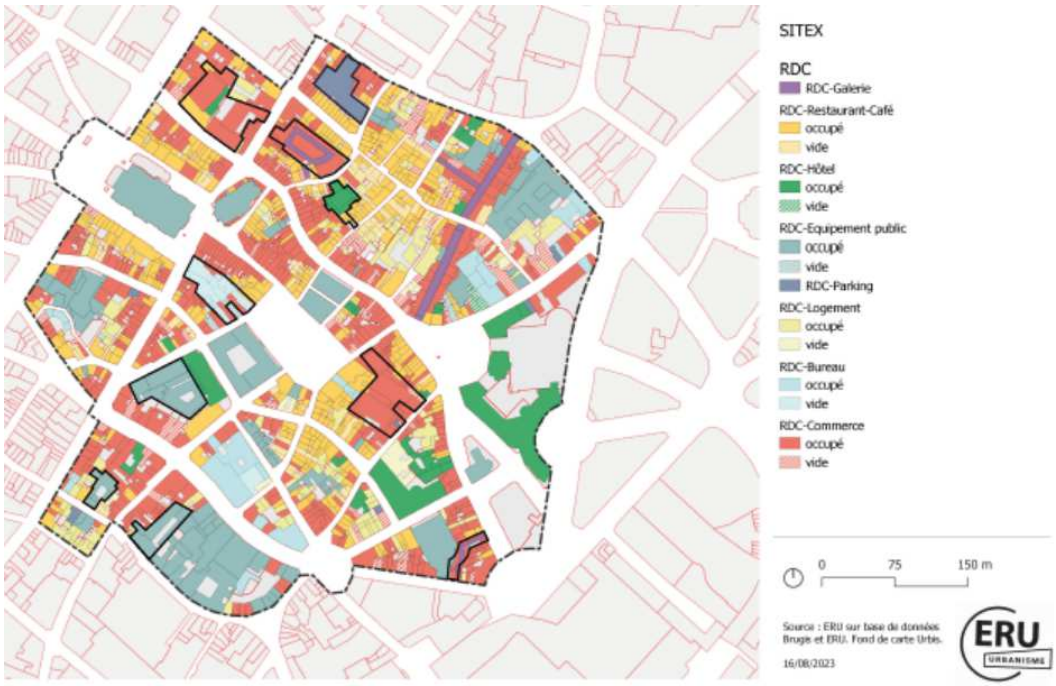
- La carte et les prescriptions du PRAS en ce qui concerne les affectations (m² maximums autorisés par fonction selon les zones) ;



		Zone d'habitation	
		PRAS	modification via PPAS
Logement			
	logement public (%)		
	logement privé (%)		
Equipement		250m² par immeuble (+ act.prod.)	
	Type équip.	1000m² équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé	
Activités prod.		250m² par immeuble (+ équ.) 500m² sous conditions.	1500m² SP par immeuble. Répartition des superficies prévues dans la maille entre zones d'habitation et zones de mixité
Commerce		RDC, R+1 sous conditions. 150m² par projet et par immeuble. 300m² sous conditions	

Carte du PRAS et exemple de prescriptions par fonction pour la zone d'habitation

- Un relevé de la situation existante, par fonction et par étage, réalisé dans le cadre du diagnostic de l'élaboration du PPAS[4], sous forme de base de données cartographique basée sur les bâtiments Urbis.

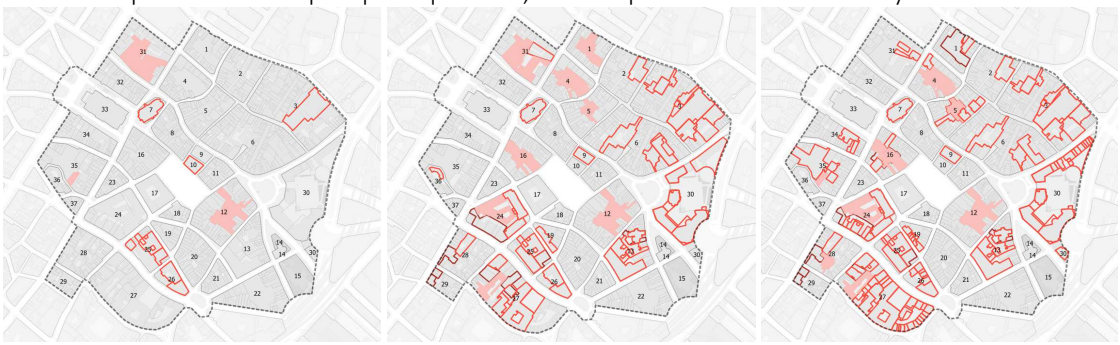


Relevé de la situation existante par étage et par fonction (ERU, 2023)

[4] Certaines corrections ont été apportées à cette base de données (ex : étages « oubliés » complétés, modifications de bureau/équipement pour correspondre au glossaire du PRAS…), sur base de constats lors des traitements de données, de manière ponctuelle et non exhaustive

Sur base de l'ensemble de ces documents, un premier travail a été de traduire les intentions pour chaque alternative en chiffres, permettant une analyse programmatique « classique ». Pour ce faire, le BRAT a suivi plusieurs étapes :

- La première étape a été d'identifier les îlots et affectations pour lesquelles les alternatives donnent la permission d'augmenter les superficies dédiées à certaines affectations par rapport au PRAS (comparaison des situations de droit cf. typologie d'outil urbanistique qu'est le PPAS). Sur cette base et en la croisant avec la cartographie du bâti, l'étape suivante a permis d'identifier les bâtiments où ces différences étaient applicables dans les faits. Par exemple : si le PRAS permet 1 000 m² de commerce par immeuble et que l'alternative du PPAS propose d'augmenter cette limite à 2 500 m², cette différence s'applique dans le cas des bâtiments présentant une superficie suffisante au rez-de-chaussée et/ou 1er étage : un bâtiment présentant 250 m² au sol ne se verra pas impacté par cette possibilité donnée par le PPAS, alors qu'un bâtiment présentant 1 500 m² au sol le sera. Pour la sélection des bâtiments concernés, leur l'intérêt patrimonial a été pris en compte : les bâtiments présentant ne présentant pas d'intérêt patrimonial ont été identifier et leur possible regroupement par un projet d'ampleur a été considéré, pour vérifier si ces bâtiments étaient impactés, seuls ou en groupes, par les modifications apportées par le PPAS (ex : 3 « petits » bâtiments ne présentant pas d'intérêt patrimonial et étant mitoyens, un projet immobilier général pourrait permettre le redéveloppement de ces bâtiments en un « gros » projet, présentant des superficies planchers impactées par les propositions des scenarii du PPAS.
  Les bâtiments ont été identifiés et les superficies concernées ont été reprises dans un tableur.
- En parallèle, les modifications proposées pour les sites-clés ont été ajoutées au tableur, pour les prendre en compte spécifiquement, mais ne pas les isoler dans l'analyse.



Bâtiments impactés par les propositions des alternatives (BRAT, 2023)

- Le tableur ainsi généré compile les modifications rendues possibles ou prévues par le PPAS. Pour chaque îlot, les superficies sont déclinées par affectation, sites-clés compris, pour chaque alternative. Afin de réaliser les analyses RIE relatives à cette phase de programmation, les différences de superficies autorisées/modifiées ont été sommées par affectation et par alternative (voir ci-dessous, « Présentation des alternatives programmatiques »).

	A	M	N	O	Q	R	S	V	W	X	Z	AA	AB
1		SCENARIO 1: HABITE						SCENARIO 2: TOURISME					
2		logement	equipement	commerce	hotel	bureaux	Activ prod	logement	equipement	commerce	hotel	bureaux	Activ prod
3	ilot 1												1.300
4	ilot 2							-810		810			
5	ilot 3	9.000		1.000		-10.000		3.670	0	5.330		-9.000	
6	ilot 4												
7	ilot 5												
8	ilot 6									1.500		-1.500	
9	ilot 7		-1.000	1.000					-1.000	2.500			
10	ilot 8												
11	ilot 9								-1.010	1.010			
12	ilot 10		-1.000	1.000									
13	ilot 11												
14	ilot 12									300		-300	
15	ilot 13							-1.270		1.270			
16	ilot 14												
17	ilot 15												
18	ilot 16										2.000	-2.000	
19	ilot 17												
20	ilot 18												
21	ilot 19								-280	280			
22	ilot 20												
23	ilot 21												
24	ilot 22												
25	ilot 23												
26	ilot 24							-1.500	-9.736	3.560	7.676		
27	ilot 25	5.174		1.575		-6.749		6375		5220	3250	-14845	
28	ilot 26	2.310		662		-2.972		1.117		855		-1.972	
29	ilot 27							-1.644	-4.575	-521	3.297	-3.287	2.830
30	ilot 28							-240		240			
31	ilot 29												

Extrait du tableur pour le calcul des impacts en termes de superficies (BRAT, 2023)

NB : Pour ce travail de traitement, des hypothèses de base sont que les superficies planchers ne varient pas pour l'ensemble du périmètre (toutes les parcelles sont bâties), à l'exception des sites-clés, où des projets spécifiques sont prévus.

Ainsi, chaque augmentation d'une fonction se fera au détriment d'une autre. Dans certains cas, un choix a dû être opéré (ex : retirer des superficies de fonction bureau ou hôtel), qui s'est fait en se basant sur les grandes orientations de chaque alternative (ex : alternative tourisme, on retire de la superficie bureau et on conserve celle destinée à l'hôtellerie).

Dans certains cas, la situation existante de fait a été prise en compte au lieu de la situation existante de droit, pour refléter au mieux certaines spécificités du territoire. Par exemple, dans certains cas, des bâtiments identifiés (potentiellement impactés par une reconversion possible/prévue par le PPAS) étaient des institutions, telles que le théâtre royal des Galeries, le théâtre du Vaudeville, la salle de la Madeleine… Dans ce cas, leur utilisation de fait a été prise en compte dans le tableur.

Dans certains cas, la situation de fait ne correspondait pas à la situation de droit (PRAS), entre autres sur les sites-clés tels que la Galerie Agora, qui présente en situation de fait beaucoup plus de commerce dans les faits que ce que ne permet le PRAS, et où le PPAS met donc « simplement » la situation de fait en conformité (le tableur ne reprend pas d'augmentation de la fonction commerciale même si le PPAS le prévoit).

Quelques hypothèses de base ont par ailleurs été appliquées :

- Les R+1 peuvent accueillir du commerce sur leur entièreté dans les alternatives 2 (tourisme) et 3 (environnement). Dans l'alternative 1, l'objectif étant de protéger le logement, le commerce est cantonné au rez-de-chaussée uniquement, sauf pour les liserés commerciaux (commerces aux R et R+1) ;
- La fonction productive est également cantonnée aux R et R+1 ;

Sur base du tableau des superficies (situation existante et différentiels de superficies par alternative, voir point suivant), une analyse « classique » d'impacts a pu être menée, au regard des 24 critères de la grille de lecture.

Pour chaque critère, les pages suivantes reprennent :

- Les hypothèses posées, le cas échéant ;
- les rappels du diagnostic permettant de recontextualiser l'analyse ;
- les éléments qui influencent l'appréciation du critère dans chacune des alternatives ;
- et enfin, des recommandations qui dérivent de la comparaison des alternatives.

Ces recommandations ne visent pas à prendre parti pour une alternative plutôt qu'une autre, mais plutôt à synthétiser les éléments positifs ou à éviter, de manière à avancer vers un scénario préférentiel.

Les recommandations relatives à certains critères viennent parfois prendre le contrepied d'autres recommandations sur des critères différents. La priorité qui sera donnée à l'une ou à l'autre dépend des choix qui seront faits sur l'ensemble du périmètre. Il n'est donc pas toujours possible de donner une priorité absolue à l'une des recommandations car cela dépend des choix faits par ailleurs. Ces interactions entre critères sont reprises dans la conclusion, ainsi qu'une synthèse de toutes les recommandations.

PRÉSENTATION DES ALTERNATIVES PROGRAMMATIQUES

Outre les grandes lignes des alternatives présentées dans le point 5 de la section 2 du présent chapitre, l'application des choix opérés par le bureau en charge de l'élaboration du PPAS pour les différentes alternatives a abouti aux chiffres suivants (voir méthode dans le point précédent) :

	Sitex de fait		Alternatives PPAS (différentiel)		
	Espaces occupés	Total (dont vides)	1 logement	2 tourisme	3 envi
Logement (m²)	220 958	264 983	+22 955	+2 227	-1 355
Equipements (m²)	116 307	118 369	-16 166	-22 430	-37 839
Commerces (dont ReCa) (m²)	113 563	133 958	+4 977	+31 418	+18 285
Hotels (m²)	65 985	68 440	-707	+15 787	-4 745
Bureaux (m²)	85 902	102 363	-20 574	-33 262	-11 460
Activités productives (m²)	0	0	+3 400	4 109	+17 244
TOTAL (m²)	602 715	688 113	-6 115	-2 150	-19 870

NB : Afin d'analyser l'impact « maximum » de chaque alternative, les différentiels calculés pour chaque alternative ont été appliqués à la situation existante « totale », c'est-à-dire aux superficies planchers existantes à l'heure actuelle, qu'elles soient vides ou occupées ; partant donc du principe que tous les bâtiments sont occupés. Un impact supplémentaire à la situation existante de fait proviendra donc du différentiel entre la situation actuelle « occupée », utilisée comme base de référence, et la situation actuelle « totale ».

Les différentiels de superficie pour chacune des alternatives reflètent les orientations générales de ces alternatives :

1 – logement : augmentation de la fonction « logement », au détriment de la fonction « bureau » et accompagnement avec la fonction « commerce » (de manière plus qualitative : à destination du public local et pas du tourisme). La diminution d'équipements est liée à l'ouverture au commerce de zones d'équipements spécifiques (église St-Nicolas et musée de la Ville de Bruxelles).

2 – tourisme : augmentation des fonctions « commerce » et « hôtel », au détriment principalement de la fonction « bureau ». Des fonctions productives sont également développées. La diminution de la fonction « équipement » est principalement liée aux sites-clés de la rue du Chêne et du Commissariat.

3 – environnement : augmentation de la mixité des fonctions de manière générale, avec augmentation des fonctions « logement », « commerce » et « activité productive », et diminution légère des fonctions « bureau », « hôtel » et forte de la fonction « équipement ».

HYPOTHÈSES ET CALCULS DE BASE

Une série d'hypothèses a été posée, pour permettre de quantifier certains aspects de la situation projetée, et permettre une analyse des impacts des alternatives et une comparaison avec l'existant. Il s'agit d'hypothèses communément utilisées dans les Rapport d'Incidences sur l'Environnement à Bruxelles. Les hypothèses générales sont reprises ci-dessous. Pour chaque critère analysé, le point « hypothèse » reprend en outre, le cas échéant, les hypothèses spécifiques utilisées et la source de l'information.

Il est à noter que les données ne sont pas toutes disponibles pour la situation actuelle (par exemple : consommations et rejets d'eau, nombre de visiteur journalier et d'employés par commerce, heures des déplacements motorisés des employés et riverains, consommations en gaz et électricité des différents immeubles, nombre de visiteurs des bureaux…). Lorsque les chiffres actuels ne sont pas connus, les mêmes hypothèses ont été appliquées comme référence pour la situation actuelle et pour la situation projetée, dans le point « rappel du diagnostic et estimations en situation existante ».

- Nombre de logements : sans information à ce stade quant au nombre de logements ni à la répartition par chambre, la moyenne de 77,5[5] m² par logement a été utilisée pour calculer le nombre de logements.
- Nombre d'habitants : la taille moyenne des ménages du quartier du monitoring (1,5 personne/ménage) a été utilisée pour calculer le nombre d'habitants sur base du nombre de logements en situation existante. Vu l'objectif des alternatives de viser une certaine mixité sociale, la taille moyenne des ménages bruxellois à été prise en compte pour les estimations des alternatives (2,17 personne/ménage).
- Nombre de chambres d'hôtel : 46m² brut / chambre (sur base du projet Oxy)
- Nombre de visiteurs : les visiteurs concernent les différentes affectations, dans des proportions différentes, à savoir
  . Logement : 1 visiteur journalier / 5 logements
  . Bureau : 1 visiteur journalier / 10 employés

[5] Moyenne des superficies considérées dans le projet de révision du RRU, « Good Living », pour les studios et appartements 1, 2, 3, 4 et 5 chambres (respectivement 35, 55, 70, 85, 100 et 120m²)

. Commerce : 30 visiteurs journaliers / 100 m² (pas de détail sur le type de commerce ni leur taille)
. ReCa : 30 visiteurs / 100m² (pas de détail sur leur taille)
. Hôtel : 1,5 visiteurs / chambre (chiffre INSEE)
. Equipement : 10 visiteurs journaliers / 100 m² (pas de détail sur le type d'équipement)
. Activités productives : 1 visiteur journalier / 20 employés (pas de détail sur le type d'activité)

- **Nombre d'emplois** : les employés occupent plusieurs affectations (bureaux, activités productives, commerces, ReCa, hôtel et équipements) mais leur « concentration » n'y est pas la même. Les calculs du nombre d'emplois se sont basés sur les hypothèses suivantes :
  . Bureaux : 1 emploi / 20 m² et un taux d'occupation moyen de 85%
  . Commerces: 1 emploi / 120 m² (pas de détail sur le type de commerce ni sur leur taille)
  . ReCa : 1 emploi / 60m²
  . Hôtels : 0,5 emploi / chambre
  . Equipement: 1 emploi / 50 m² (pas de détail sur le type d'équipement)
  . Activités productives: 1,5 emploi / 100 m² (pas de détail sur le type d'activité)

De ces hypothèses résultent les estimations suivantes en termes de superficies. Le tableau de la situation actuelle reprend les superficies absolues alors que les 3 tableaux des alternatives programmatiques reprennent le delta par rapport à la situation existante, c'est-à-dire, les superficies en plus ou en moins :

Situation existante

	Superficies [m²]	nb logements	nb d'habitants	nb emplois	nb de visiteurs /j.
Logement	220.958	1.719	2.578	-	344
Equipements	116.307	-	-	2.326	11.631
Commerces et ReCa*	113.563	-	-	1.390	34.069
Hotels	65.985	-	-	717	1.646
Bureaux	85.902	-	-	4.295	430
Activités productives	0	-	-	0	0
Vide	85.398	0	0	0	0
TOTAL	688.113	1.719	2.578	8.728	48.119

Alternative 1 – Logement

	Superficies [m²]	nb logements	nb d'habitants	nb emplois	nb de visiteurs /j.
Logement	22.955	296	643	-	59
Equipements	-16.166	-	-	-323	-1.617
Commerces et ReCa	4.977	-	-	-220	1.493
Hôtels	-707	-	-	-8	-18
Bureaux	-20.574	-	-	-1.029	-103
Activités productives	3.400	-	-	51	3
TOTAL	-6.115	296	643	-1.528	-182

Alternative 2 – Tourisme

	Superficies [m²]	nb logements	nb d'habitants	nb emplois	nb de visiteurs /j.
Logement	2.227	29	62	-	6
Equipements	-22.430	-	-	-449	-2.243
Commerces et ReCa	31.418	-	-	385	9.425
Hotels	15.787	-	-	172	394
Bureaux	-33.262	-	-	-1.663	-166
Activités productives	4.109	-	-	62	3
TOTAL	-2.150	29	62	-1.494	7.419

Alternative 3 – Environnement

	Superficies [m²]	nb logements	nb d'habitants	nb emplois	nb de visiteurs /j.
Logement	-1.355	-17	-26	-	-3
Equipements	-37.839	-	-	-757	-3.784
Commerces et ReCa	18.285	-	-	152	5.485
Hotels	-4.745	-	-	-52	-118
Bureaux	-11.460	-	-	-573	-57
Activités productives	17.244	-	-	259	13
TOTAL	-19.870	-17	-26	-970	1.535

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROGRAMMATIQUES AU REGARD DES CRITÈRES DU RIE

STRUCTURE DES ESPACES BATIS ET OUVERTS

RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET ESTIMATIONS EN SITUATION EXISTANTE

A l'heure actuelle, le site est entièrement bâti, en ce qu'il n'existe pas de parcelle en friche. Les espaces publics représentent ~76 000 m² soit près de 30 % du périmètre (~256 000 m²) et les espaces privés un peu plus de 181 000 m² (~71%), dont ~22 000 m² sont des espaces ouverts (~12% des espaces privés). Au total, l'emprise au sol du bâti est de ~159 000 m² (~88% des espaces privés, soit 62% du périmètre) et la superficie plancher bâtie est d'un peu plus de 688 000 m². Les espaces ouverts représentent ainsi au total (espaces ouverts privés et publics) ~38% du périmètre.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Plusieurs projets sont en cours d'élaboration dans le périmètre, sans qu'aucun ne soit fixé.

Il n'y a pas de changements notables prévus en termes de superficies planchers ou d'emprise au sol du bâti.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES

Comme explicité dans la note méthodologique introductive, les parcelles du périmètre étant toutes bâties (pas de friches), l'hypothèse de base est que les superficies planchers ne varient pas pour l'ensemble du périmètre. Les orientations générales par alternative indiquent par ailleurs « ne plus toucher aux intérieurs d'îlots », visant une protection des espaces ouverts existants sur l'espace privé (pas d'augmentation des superficies plancher). La 3e alternative vise quant à elle une dédensification des intérieurs d'îlots (30% non bâti par parcelle), soit une diminution de plus de 32 000 m² d'emprise au sol au sein des parcelles (~50% de plus qu'en situation actuelle). Cependant, la complexité de mise en œuvre à l'échelle de la parcelle, le délai de mise en œuvre (progressivement suite aux demandes de PU pour les 940 parcelles du périmètre) et le flou quant aux réelles possibilités (« annexes patrimoniales à préserver » non définies) rendent très peu probable la réalisation de cet objectif et incalculable la diminution des superficies plancher liée.

Les modifications qui seront prises en compte en termes de superficies planchers sont donc celles liées aux propositions sur les sites-clés. En dehors de ceux-ci, il y aura potentiellement des modifications, mais le potentiel d'évolution sera lié au type de patrimoine (achterhuizen, cours pavées vs annexes récentes) présent sur chaque parcelle et les superficies concernées seront peu significatives par rapport à la globalité du périmètre. On considère ici que les sites-clés accueillent la part significative des évolutions de superficie au sein du périmètre.

Ainsi, on peut estimer les diminutions de superficie plancher et les augmentations des superficies d'espaces ouverts suivantes :

	Sitex	1 logement	2 tourisme	3 envi
Emprise bâtie sites-clés	16 222	13 018	14 589	8 167
Plancher sites-clés	74 097	53 381	56 947	36 626
Différence plancher		-20 716	-17 150	-37 471
Différence emprise		-3 204	-1 633	-8 055

Sans compter la volonté d'agir sur les intérieurs d'îlot à l'échelle du périmètre, la 3e alternative est la plus volontariste en ce qui concerne l'augmentation de la proportion d'espaces ouverts, ainsi que la dédensification du périmètre. La deuxième alternative est à l'inverse plutôt conservatrice.

Dans les 3 cas, la possibilité de n'agir qu'au niveau des sites-clés limite l'impact relatif à la densité bâtie : à l'échelle du périmètre, l'alternative la plus volontariste ne diminue que de ~5,5% la densité bâtie. La proportion d'espaces ouverts privés augmente par contre de manière plutôt significative, puisque l'alternative 3 vient augmenter de plus de 35% la proportion d'espaces ouverts sur l'ensemble des parcelles (contre un peu plus de 7% pour l'alternative 2). Au total, dans cette 3e alternative, la proportion totale d'espaces ouverts passerait de 38% à 41,5% du périmètre, et de ~12 à ~16,6% des espaces privés (parcelles). Ainsi, l'objectif d'atteindre une moyenne de 30% d'espace ouvert par parcelle pour l'ensemble de la zone semble peu réaliste.

Il est à noter que pour cette alternative, les espaces ouverts sont développés majoritairement sur 5 sites-clés, à savoir le parking Ecuyer, le Commissariat, l'ilot du Marché au Poulet, l'hôtel Arlequin et la Galerie Agora. Une certaine retenue est donc de mise par rapport aux propositions :

- parking Ecuyer : le programme prévoit le développement de bâti à front de rue et le dégagement en intérieur d'îlot ;
- Commissariat : de même, pour atteindre le programme de ce site-clé, il est nécessaire d'abattre une partie du bâti de ce site-clé, repris comme « architecture d'accompagnement » dans la cartographie du patrimoine accompagnant les alternatives (socle commun) ;
- Pour les sites Arlequin, Agora et Marché au Poulet, propriétés privées, les dégagements nécessaires impliquent de fortes démolitions, et demandent donc une réelle volonté politique et un rachat des superficies par les pouvoirs publics, ce qui semble peu réaliste, vu les superficies, donc les prix, en jeu.

Il est à noter que ces dégagements auront un impact important en termes de circularité (démolitions).

Enfin, les propositions impliquent une possible augmentation des gabarits sur certains sites-clés : CBC et Marché aux Poulets pour les alternatives 1 et 2.

RECOMMANDATIONS

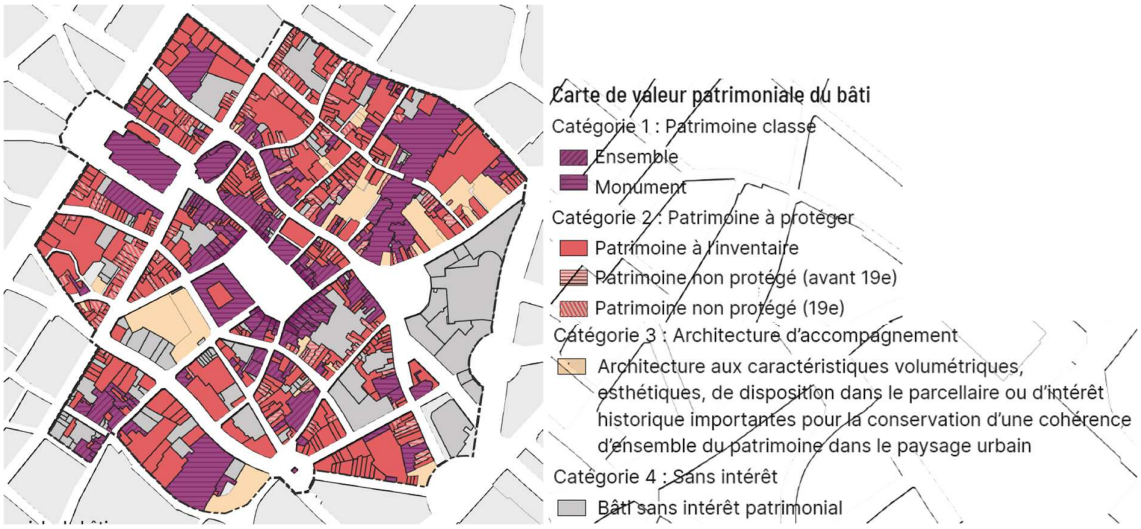
Des objectifs d'augmentation des espaces ouverts au sein des parcelles devraient être fixés de manière spatialisée, en tenant compte des spécificités de chaque îlot (présence plus ou moins importantes d'annexes patrimoniales potentielles, possibilités de dégagements importants via un ou plusieurs projets d'ampleur), plutôt que de viser des prescriptions générales qui s'appliquent à l'ensemble du périmètre.

Un autre enjeu sera de trouver des leviers et mesures d'accompagnement pour atteindre effectivement ces objectifs, au vu de la complexité du bâti d'une part (petites parcelles), du patrimoine et du caractère privé de la majorité des parcelles (droits de constructions acquits).

ELEMENTS CONSTRUITS ET PATRIMOINE

RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET ESTIMATIONS EN SITUATION EXISTANTE

La plupart des bâtiments « historiques » présentent un intérêt patrimonial au regard des critères de valorisation patrimoniale généralement convenus (historiques, esthétiques…) : même si tous les bâtiments ne sont pas couverts par un classement, le patrimoine d'accompagnement présente une très grande qualité.



ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Le bâti qui n'est pas classé peut potentiellement être démoli.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Les 3 alternatives prévoient des changements d'affectation pour une série de bâtiments existants, parfois en ciblant certains bâtiments spécifiquement (église Saint-Nicolas, sites-clés…), parfois du fait des modifications relatives aux îlots.

Dans ce dernier cas, les modifications possibles des bâtiments existants ne tiennent pas compte de la typologie du bâti ni de son statut de protection ou d'intérêt patrimonial. Dès lors, les modifications d'affectations proposées par les différentes alternatives auront un impact potentiel sur les éléments construits et le patrimoine, en ce que des modifications de fonctions (développement d'activités productives, augmentation des rez commerciaux…) relatifs à certains types de bâtiments sont soit dommageables par rapport à ces éléments (modifications importantes des rez…) soit amèneront à des opérations de démolition-reconstruction.

L'alternative 1 propose dès lors que les démolitions-reconstructions ne soient autorisés que pour les catégories 3 et 4 si c'est pour y développer du logement.

L'alternative 2 ne modifie pas la situation existante (démolitions-reconstructions et remembrements possibles sauf pour les bâtiments classés)

L'alternative 3 interdit quant à elle la démolition-reconstruction pour tous les bâtiments, sauf les sites-clés, et interdit les divisions dans les catégories 1 et 2.

RECOMMANDATIONS

Dans le contexte qui nous occupe (Zone de protection Unesco), la « sévérité » du PPAS en ce qui concerne les critères qui fondent la rénovation plutôt que la démolition-reconstruction, est totalement justifiée. **Le PPAS est un outil adéquat pour offrir une protection, moindre que celle du classement, contre la démolition**, par exemple, comme proposé dans l'alternative 1, à tous les biens inscrits à l'inventaire Iris monument. A défaut, on prévoira au moins une analyse approfondie des sites repris en catégorie 2 sur la carte de valeur patrimoniale afin de sélectionner et de protéger davantage les sites qui présentent un intérêt plus marqué tant par leurs caractéristiques intrinsèques (par l'architecture ou par l'étroitesse du parcellaire existant) que par leur implantation dans un ensemble d'intérêt patrimonial.

PAYSAGES URBAINS ET REPERES SYMBOLIQUES

RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET ESTIMATIONS EN SITUATION EXISTANTE

Les gabarits moyens sont de R+3/4 et ponctuellement, quelques bâtiments se détachent jusqu'à du R+7, généralement en rupture avec le bâti alentour.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Plusieurs projets sont en cours d'élaboration dans le périmètre, sans qu'aucun ne soit fixé.

Il n'y a pas de changements notables prévus en termes de paysage urbain et repères symboliques.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES

En termes de programmation, les mesures proposées pour l'ensemble du périmètre ne concernent pas (ou très peu) les gabarits et ne proposent pas de modifications de superficies planchers. Sans plus de précisions d'ordre spatial, elles n'auront dès lors pas d'impact sur le paysage bâti et les repères symboliques en tant que tel.

Cependant, les modifications proposées en termes d'affectation permettraient un changement des possibilités au sein de lieux repères existants, ce qui pourrait favoriser le développement de nouveaux projets, donc un impact sur ces repères (disparition de repères existants et/ou développement de nouveaux repères) : église Saint-Nicolas (transformation en marché couvert par exemple), commissariat de police, administration flamande (rues d'Arenberg et des Bouchers), Galerie Agora dans les 3 alternatives, musée de la Ville de Bruxelles et galerie Bortier et salle de la Madeleine dans l'alternative 1, Parlement bruxellois et théâtres du Vaudeville et des Galeries dans les alternatives 2 et 3, et Ancienne Belgique dans l'alternative 3.

Les 3 alternatives prévoient en outre un arasement spécifique sur certains sites clefs, qui auront un impact sur le paysage urbain plus lointain (vues sur le périmètre depuis l'extérieur ou depuis les rooftops) :

- Alt. 1 : sites Arlequin, Ecuyer et Galerie Agora,
- Alt. 2 : site Ecuyer et Galerie Agora,
- Alt. 3 : sites Arlequin, Ecuyer et galeries du Centre et Agora ;

RECOMMANDATIONS

D'un point de vue strictement programmatique, on ne peut pas identifier d'impact sur le paysage. Cependant, il y aura lieu, en phase de spatialisation de vérifier les impacts liés à l'augmentation de certains gabarits en vue d'une dédensification par diminution de l'emprise au sol, ainsi que l'impact d'arasements éventuels.

POPULATION ET LOGEMENT

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Le périmètre compte 2 578 habitants en 2022 (Source : diagnostic par ERU), répartis en près de 1 750 ménages (1,5 habitants / ménage selon le Monitoring des Quartiers).

La densité de population du périmètre est de 10.581 hab./km², supérieure à la moyenne régionale (7 501 hab./km²), mais plus faible que les quartiers densément bâtis et peuplés de la première couronne.

Le périmètre ne comporte aucun logement social géré par une SISP. La proportion de logements à finalité sociale (via des AIS) y est très faible (de l'ordre de 1,95%).

Le Pentagone comprend cependant quelques sites de logements sociaux, les plus proches étant situés plutôt à l'ouest et au sud du périmètre (rempart des Moines, Anneessens, Marolles, …)

En termes de soutenabilité de la densité, le périmètre :

- Ne présente aucun espace vert public mis à part le square de la Putterie (cf. Chapitre Environnement Humain) ;
- Présente une desserte excellente en transport en commun (zone d'accessibilité A au RRU) (cf. chapitre Déplacements) ;
- Ne présente que peu d'équipements de proximité mais une belle variété dans un rayon de 10 minutes à pied (cf. chapitre Equipement).

Les principaux enjeux identifiés sont le développement de logements abordables, l'augmentation de la proportion de logements de grande taille à loyer bas, l'équilibre ville habitée / ville visitée, la garantie d'une densité soutenable (équipements), l'amélioration de l'habitabilité (espaces extérieurs privatifs…).

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Les zones urbanisables du périmètre sont reprises au PRAS en différentes affectations :

- Zones d'habitation (affectées aux logements, mais avec possibilité de développer des équipements, activités productives, bureaux, commerces et hôtels dans une certaine proportion) ;
- Zones mixtes (affectées aux logements, mais avec possibilité de développer des équipements, activités productives, bureaux, commerces et commerces de gros/spécialisés et hôtels dans une plus grande proportion) ;
- Zones de forte mixité (affectées aux logements, aux équipements, aux activités productives, aux bureaux, avec possibilité de développer des commerces et hôtels dans une proportion plus importante).

→ La majorité des îlots sont en zone où le logement est prioritaire.

Le PPAS Putterie, presqu'entièrement repris dans le périmètre étudié, affecte les bâtiments à la résidence et à ses compléments. Pour rappel, la Ville a pour objectif de l'abroger.

En termes de projection de population, on peut évaluer les besoins en logements sur base des projections du nombre de ménages. Les projections de l'IBSA (2021) font état pour la Ville de Bruxelles, d'un peu plus de 3000 ménages supplémentaires d'ici 2030, soit autant de logements nécessaires.

La Ville de Bruxelles ambitionne d'augmenter davantage le nombre de logements de qualité sur le territoire de la Ville afin de pérenniser sa réponse aux défis simultanés de la croissance démographique et du vieillissement du bâti. Pour ce faire, la majorité 2018-2024 entend privilégier la rénovation du bâti existant à la construction publique de grandes entités de logements. Elle entend particulièrement accélérer la rénovation des logements sociaux.

Dans les années à venir, plusieurs projets de logements vont faire augmenter le nombre d'habitants dans le quartier et à proximité du périmètre.

Au sein du périmètre, divers projets en faveur du logement se dessinent, avec notamment le projet des Grands Carmes qui annonce la création de 7 logements (inclusifs), auxquels on peut ajouter 5 logements à la Grand Place n°13-14, 8 logements à la rue des Bouchers, ce qui donne une vingtaine de logements au sein du périmètre même.

Plus significativement, aux abords immédiats du périmètre, avec le développement en cours des projets Oxy et Lebeau, on peut s'attendre à une augmentation de ~430 logements.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Options programmatiques

Etant donné que le logement est déjà autorisé sur l'entièreté du périmètre, ce sont surtout les restrictions faites sur d'autres fonctions qui permettant de faire évoluer la présence du logement au sein des alternatives.

Les alternatives font les propositions suivantes :

1/ La première alternative prévoit de ne pas augmenter ni diminuer les seuils proposés par le PRAS en ce qui concerne le commerce et les hôtels mais elle prévoit de permettre davantage de fonctions sur certaines zones d'équipements (commerce, logement). Elle prévoit aussi de diminuer les seuils proposés pour les bureaux dans les zones administratives, ouvrant la porte à davantage de logement ou de commerces également.
De manière plus qualitative, l'alternative vise à une plus grande mixité des types de logements, notamment en faveur du logement social ;

2/ La deuxième alternative vise la création de commerce à destination touristique. Sur l'ensemble des îlots, les seuils relatifs aux surfaces commerciales augmentent. Quelques zones d'équipements s'ouvrent également au commerce. L'alternative prévoit de diminuer les seuils proposés pour les bureaux dans les zones administratives, qui ne présentent plus de contrainte par rapport au commerce.

3/ La troisième alternative propose une augmentation des seuils relatifs aux surfaces commerciales similaire à celle de l'alternative 2, mais avec un développement d'autres activités telles que des activités productives. De manière plus qualitative, l'alternative 3 se penche sur la présence d'espaces verts.

Après analyse des nouvelles possibilités offertes par les différentes alternatives en termes de fonctions sur chacun des îlots du périmètre (par rapport au PRAS), et en calibrant ces nouvelles possibilités avec le contexte existant, on peut estimer que les alternatives prévoient le développement de logements dans les proportions suivantes sur le périmètre :

	Sitex Superficie disponible	1 Logement	2 Tourisme	3 Environnement
Superficies plancher de logement totales	264.983m²	+ 22.955 m²	+ 2.227 m²	- 1355 m²
Equivalent en nombre de logements	1.720	+ 296 + 17,2%	+ 29 + 1,7%	- 17 - 1%
Equivalent en nombre d'habitants	2.578	+ 643	+ 62	- 26
Proportion des besoins communaux en logement à l'horizon 2030 comblés		10%	1%	-0,5%

La densité de population évolue en conséquence comme suit :

	Sitex	1 Logement	2 Tourisme	3 Environnement
Densité de population	101hab/ha	124 hab/ha	103 hab/ha	100 hab/ha

L'alternative 1 est celle qui génère le plus de surfaces de logements. Sa densité d'habitants se rapproche davantage de la densité moyenne du Pentagone (~130 hab/ha). Le PRAS permettant déjà le logement sur l'entièreté du périmètre, les leviers permettant l'augmentation du logement sont, pour l'alternative 1, d'une part la limitation des bureaux (dans les zones administratives de la rue d'Arenberg et des rues du Lombard et de la Violette) et d'autre part l'imposition d'une part importante de logements dans les sites-clés (Commissariat et rue du Chêne).

Le nombre de logements développés dans l'alternative 1, répond ainsi à une bonne proportion (10%) des besoins en logements de la Ville aux horizons 2030. Ces chiffres ne tiennent pas compte des autres projets de logements prévus dans le quartier. On note que l'environnement bruyant de la zone (en lien avec les activités horeca) impactera probablement la qualité des logements produits (voir « bruit et vibration »). Cependant, pour garantir la mixité du quartier, une certaine proportion de logements est nécessaire.

Dans l'alternative 2, l'augmentation des surfaces de logement est entièrement imputable à la limitation des bureaux en zone administrative, sans quoi l'augmentation des commerces et hôtels que l'alternative permet par ailleurs entraînerait une diminution des surfaces de logement sur le périmètre.

L'alternative 3 est la moins favorable au logement. Les éléments responsables sont l'autorisation :

- de faire plus de bureaux dans la zone d'habitat comprise entre la rue de l'Etuve, du Chêne et du Lombard,
- de faire davantage de commerce dans plusieurs zones d'habitat (îlot du Commissariat, îlot de l'AB, …etc.)
- et de permettre des activités productives dans certains îlots alors qu'elles ne sont pas autorisées actuellement.

<u>Mesures qualitatives</u>

La **soutenabilité de la densité** en termes de transport en commun est garantie dans toutes les alternatives étant donné la localisation spécifique du périmètre. En termes d'équipements, il n'y a pas de grosse carence existante mais l'alternative 1 est la seule à proposer le développement d'équipements de proximité et soutiendront donc la densification prévue par cette alternative. La présence d'**espaces verts accessibles au public,** qui fait défaut dans le périmètre (zone de carence) sera donc le critère déterminant par rapport à la soutenabilité de la densification.
Elle n'est réellement augmentée que dans l'alternative 3 où un véritable parc urbain est créé sur la place d'Espagne. Cette alternative prévoit également des parcs urbains sur les sites-clés ; notamment sur le site du parking de l'Ecuyer qui offre un beau potentiel de réaffectation, mais également (mais moins réaliste) sur des sites actuellement affectés au commerce et à l'hôtellerie : le site de la Galerie Agora, de l'hôtel Arlequin et du Marché au Poulets. L'alternative propose aussi un jardin public sur le site du Commissariat. Cette alternative est également la seule à créer des espaces de pleine terre sur la place Agora et sur la place Saint-Jean. La végétalisation et la création de pleine terre dans les espaces publics existants semble une bonne manière de se rapprocher de l'objectif de répondre à la carence en espace vert. Seule l'alternative 3 le propose réellement.

L'alternative 1, axée sur l'habité, ne prévoit, en termes d'espaces verts accessibles au public, que des jardins partagés, au niveau de la place d'Espagne (et donc plutôt semi-public en réalité).

Cette alternative développe plutôt des jardins privés pour les nouveaux logements créés sur les sites-clés (Ecuyer, Commissariat, CBC, …), ce qui est regrettable pour les habitants déjà présents au vu de la carence en espaces verts de l'hypercentre. L'alternative prévoit uniquement la plantation d'arbres à haute tige sur les places, celles-ci étant destinées à recevoir davantage d'équipements pour l'habitant tels que jeux et sport. On note notamment que l'alternative rend le square de la Putterie, qui est déjà en grande partie végétalisé- plus accessible et attractif pour les habitants, ce qui est peut-être plus important pour ce lieu. Le choix fait pour l'alternative 1 de ne pas créer de parc public a probablement été guidé par le risque d'appropriation (ou dégradation) des parcs par le grand public, il n'en reste qu'une densité accrue augmentera les besoins en espace vert public.
L'alternative 3 n'améliore aucunement l'accessibilité des espaces verts de proximité pour les habitants. Au contraire, il propose aux touristes de passer dans les endroits actuellement les moins foulés : venelles et intérieurs d'îlots (place d'Espagne, ilot CBC, parking de l'Ecuyer, …).

La thématique du logement et de l'habitabilité est intimement liée au **cadre de vie**, lequel est fortement influencé et parfois dégradé par la présence des fonctions HoReCa. Outre le niveau de bruit, qui sera traité dans la partie qui y est dédiée, ces activités peuvent également être à l'origine de nuisances, olfactives (cuisines), visuelles (éclairage) ou autres. Toutes les alternatives entraînent l'augmentation des surfaces de commerce et d'HoReCa, y compris l'alternative 1, orientée vers le logement. L'augmentation de ces surfaces entraîne l'augmentation de la fréquentation des lieux (chiffrée dans les thématiques respectives ci-dessous) et donc également les nuisances qui y sont liées (bruit, équipements techniques, odeurs…).

En ce qui concerne la **mixité des logements**, l'alternative 1 est la plus ambitieuse, en prévoyant 100% de logements publics dans les parcelles appartenant aux pouvoirs publics et 25% sur les autres projets de logement situés au sein « d'îlots dotés de bâtiments de taille conséquente ». Les îlots potentiellement concernés par le 25% de logement public pourraient être plus clairement identifiés et la notion de « taille conséquente » devrait être objectivée. L'identification devrait tenir compte des regroupements parcellaires possibles à certains endroits du périmètre, là où la protection patrimoniale est moindre ou inexistante.

En outre, l'alternative 1 impose, sur les sites-clé, une grande diversité de types de logements (moyens, sociaux, seniors, étudiants, familiaux). Mise à part l'imposition sur les logements étudiants et les logements sociaux, les autres catégories de logements spécifiées sont assez facilement mutables en logement touristique. Il importe dès lors de mettre au point une règlementation et/ou un contrôle afin d'éviter une dérive.

Les alternatives 2-Tourisme et 3-Environnement n'imposent globalement pas de mixité dans les typologies de logement, mais on note cependant que l'alternative 2 impose du logement familial sur le site du parking de l'Ecuyer et que l'alternative 3 impose 50% de logements publics sur ce site.

RECOMMANDATIONS

Un des objectifs du PPAS étant de renforcer la protection du logement pour favoriser la mixité des fonctions dans le contexte touristique qui nous occupe, il importe d'inciter à une **proportion suffisante de logement** par rapport aux fonctions telles que l'HoReCa.

La **soutenabilité de la densité** en termes de transport en commun est garantie dans toutes les alternatives étant donné la localisation spécifique du périmètre. En termes d'équipements, il n'y a pas de grosse carence existante mais une augmentation des équipements de proximité devrait accompagner l'augmentation du nombre de logements, comme prévu dans l'alternative 1. La présence d'**espaces verts accessibles au public** fait déjà défaut dans le périmètre (zone de carence) et est donc essentiel à l'amélioration de la situation existante, et d'autant plus à la densification du périmètre. La Ville avait déjà identifié cet enjeu et inscrit comme objectif du PPAS de répondre à la carence en espaces verts dans l'hypercentre. Dès lors, il importe de prévoir un/des espace(s) vert(s) d'envergure, accessibles au public, et **notamment aux habitants déjà présents** dans l'hypercentre. Le site-clé du **parking de l'Ecuyer** est particulièrement pertinent à activer puisqu'il se situe au cœur de la zone de carence en espaces verts accessibles au public et qu'il offre le plus de possibilités (en termes de taille et de configuration), étant donné que le site est entièrement reconfiguré dans les 3 alternatives.

Au regard des caractéristiques actuelles des logements et des revenus de la population, le développement des logements **abordables** et le développement de logements de **grande taille** avaient été identifiés comme enjeux du PPAS.

Le prix de l'immobilier n'aide pas au développement général de logements abordables. Les prix étant fixés par le marché, cette recommandation est complexe à mettre en œuvre et nécessitera probablement de passer par le développement de **logements publics**, limitant les logiques de spéculation et d'investissements immobilier et commercial productrices de gentrification. L'imposition de 25% de logement public au sein des îlots n'a par exemple d'impact probable que dans le cas de grands projets immobiliers (peu applicable aux petits immeubles à appartements et/ou petits propriétaires isolés). Une recommandation est dès lors de le prévoir pour certains îlots plutôt que pour l'ensemble des îlots. Imposer 100% de logement public dans les propriétés appartenant aux pouvoirs publics est probablement une des manières la plus efficace d'atteindre les objectifs[6]. D'autres outils, extérieurs au PPAS, telles que les primes ou taxes, les locations via AIS etc. sont à mobiliser ou imaginer pour accompagner le PPAS et permettre d'atteindre les objectifs définis.

Par rapport à la taille des logements, les prescriptions pourraient influencer la **typologie de logement** autorisée.

Un moyen de lutte contre la gentrification, est aussi de protéger les « **centralités populaires** »[7], c'est-à-dire les espaces que les habitants s'approprient au quotidien et qui « perpétuent un marquage populaire de l'espace ». L'identification de tels lieux pourra être prise en compte en phase de spatialisation.

L'enjeu de lutter contre la transformation de logements en appartements/**logements touristiques** n'est pas évident à appréhender : les catégories de logements qui ne sont pas spécifiquement définies comme sociaux ou étudiants, sont transformables en logement touristique. Il importe dès lors de mettre au point une règlementation et un contrôle afin d'éviter une dérive (voir partie concernant la fonction « hôtel »).

Les superficies indiquées dans l'analyse sont des superficies maximales qui ne seront probablement jamais atteintes et ne tiennent pas compte des réalités telles que l'accès aux étages. L'objectif de reconversion des logements vides aux étages n'est pas de l'ordre l'analyse programmatique mais reste un point d'attention à traiter par la suite.

[6] Le libellé exact de la prescription générale aura un impact sur les superficies dédiées au logement public. (Ex : évolution du parc immobilier public) Ceci sera étudié au stade de l'analyse du projet de PPAS.

[7] Mathieu Van Criekingen, Contre la gentrification. Convoitises et résistances dans les quartiers populaires, Paris, La Dispute, 2021, 200 p.

EQUIPEMENTS ET COMMERCES

HYPOTHÈSES

Commerce :

Selon une étude sur le commerce de détail en Belgique[8], le nombre de points de vente pour 1 000 habitants, la densité commerciale et la surface nette moyenne des commerces varient en fonction des types de lieux. En ce qui concerne le périmètre du PPAS et ses abords, nous retenons la typologie commerciale identifiées comme correspondant aux « grandes villes et centres commerciaux majeurs ». Pour cette typologie, l'étude renseigne les moyennes suivantes, qui serviront de base aux hypothèses :

	Points de vente pour 1000 hab.	Surface brute moyenne
Grandes villes et centres commerciaux majeurs	35,8	137 m²

Pour information, la desserte en commerces par rapport à la densité de population a été analysée par hub.brussels[9] : les chiffres varient de 10 à 30 commerces par 1 000 habitants, selon qu'on se trouve dans une commune à dominance résidentielle sous équipée ou dans une commune centrale et qui a vocation de pôle commercial supra-local (tourisme, étudiants, bureaux…), soit des valeurs qui correspondent globalement à la typologie ci-dessus, compte tenu de la taille réduite des commerces dans l'hypercentre de Bruxelles.

On peut donc estimer la surface commerciale pour 1000 habitants dans le cas d'une typologie de type « Grandes villes et centres commerciaux majeurs » à 4 905 m² de commerces par 1000 habitants (35,8 commerces *137 m²/commerce).

Equipements :

Les estimations relatives aux équipements ont été calculées sur base des hypothèses suivantes :

- 0,33 places par enfant de moins de 3 ans (norme européenne de couverture)
- 0,077 places en maison de repos par personne de plus de 65 ans (Brulocalis, 2013)
- Places en école maternelle : totalité des enfants de 3 à 5 ans
- Places en école primaire : totalité des enfants de 6 à 11 ans
- Places en secondaires : totalité des enfants de 12 à 17 ans
- 1,23 médecins généralistes pour 1000 habitants (Monitoring des quartiers, 2017)

Les moyennes bruxelloises en termes de pyramide des âges sont appliquées pour estimer les besoins d'une population moyenne (taille de logement moyen, taille moyenne des ménages pour la Région) développée sur le site :

Tranches d'âge	0-2	3-5	6-11	12-17	18-29	30-44	45-64	65-79	80 et +
RBC (ibsa, 2022)	3,78%	3,86%	7,68%	7,07%	17,27%	23,73%	23,52%	9,27%	3,83%

[8] Une macro-géographie du commerce de détail en Belgique, Jean-Pierre Grimmeau, Benjamin Wayens and Emilie Hanson, EchoGéo [Online], 15 | 2011, Online. URL : http://journals.openedition.org/echogeo/12330 ; DOI : https://doi.org/10.4000/echogeo.12330

[9] Le commerce bruxellois en chiffres – Structuration du paysage commercial, hub.brussels, perspective.brussels, ULB, 2019

RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET ESTIMATIONS EN SITUATION EXISTANTE

Les cellules dédiées aux commerces et HoReCa sont au nombre d'environ 1030 : ~125 sont vides (hub.brussels, 2020), ~625 sont dédiées au commerce (hub.brussels, 2020), ~245 aux restaurants et cafés (hub.bssl) et ~35 aux activités hôtelières (diagnostic du bureau d'étude ERU).

Commerces (dont ReCa)

Bien que la clientèle des commerces du centre-ville soit variée (habitants, touristes, travailleurs…), on peut noter une orientation des commerces vers le tourisme, surtout dans les lieux passant. Le Monitoring nous informe que 53% des rez-de-chaussée sont occupés par du commerce (2022), soit le quartier dont les rez sont le plus intensément utilisé de la Région. Ces superficies/cellules intègrent celles des restaurants et cafés (ReCa), qui représentent une part importante des rez commerciaux.

Les ~625 cellules commerciales occupent environ 85 700 m² (rez et étages compris, selon le relevé réalisé par le bureau ERU en 2022). La taille moyenne des cellules commerciales est donc de ~137 m². Sur base des hypothèses citées en introduction, on estime la surface commerciale nécessaire pour couvrir les besoins de la population locale, soit 2 578 habitants, à 12 644 m². La surface existante de commerces dans le périmètre est donc largement suffisante, mais une partie importante de celle-ci n'est pas destinée aux habitants.

Les ~245 ReCa occupent un peu plus de 53 000 m² au sein du périmètre, soit un peu moins de la moitié des superficies de commerce. La taille moyenne des ReCa est donc de 216 m². Environ 50 % des restaurants et cafés visent a priori principalement les touristes, puisqu'ils sont de type bières, frites, gaufres et restaurant traditionnel (hub.brussels, 2020).

Pour rappel, avec un point d'attention spécifique pour le périmètre étudié, l'affectation « café et restaurant » n'est pas caractérisée par le PRAS, qui les considère dans le commerce de manière plus générale.

12,6 % des cellules commerciales sont vides, soit un peu moins que la moyenne régionale de 13,8% et beaucoup moins que la moyenne du pentagone de 18,3%.

Equipements

Le quartier présente des équipements d'ampleur supra-locale en grand nombre et très variés. Paradoxalement, le centre-ville est très pauvre en équipements de proximité. Cependant, ces équipements sont généralement accessibles à moins de 10 minutes à pied pour une grande partie des habitants, selon la cartographie émise par la Ville de Bruxelles.

Aucune forte carence en équipements de proximité n'a été mise en lumière lors du diagnostic, en ce que de nombreux équipements sont accessibles à moins de 10 minutes à pied. On peut néanmoins noter plus spécifiquement un manque de lieux en lien avec insertion socio-professionnelle, la santé, la cohésion sociale, le sport (équipements sportifs couverts), le réseau scolaire fondamental et les seniors.

Les équipements existants occupent environ 116 000 m² (rez et étages compris, selon le relevé réalisé par le bureau ERU en 2022).

Le périmètre compte 2 578 habitants en 2022 (Source : diagnostic par ERU), répartis en près de 1 750 ménages (1,5 habitants / ménage selon le Monitoring des Quartiers).

Les jeunes sont très peu représentés (1,5% de 0-2 ans, 1,6% de 3-5 ans, 2,9% de 6-11 ans et 2,8% de 12-17 ans), de même que les personnes âgées (6,2% de 65-79 ans et 1,5% de +80 ans). Les besoins en équipements spécifiques à la population existante sont donc limités : 16 places en crèche, une

cinquantaine de places en maternelle, une petite centaine de places en primaires et l'équivalent en secondaires, 18 places en maisons de repos, et 4 médecins généralistes.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Quelques projets sont en cours au sein du périmètre :

- l'agrandissement de l'hôtel de la Bourse (1 200 m²),
- la rénovation du bâtiment de la rue des Grands Carmes avec la pérennisation de la maison médicale qui l'occupe temporairement,
- le développement de minimum 4 commerces par la Régie Foncière (Grand-Place, Grands Carmes et rue des Bouchers) ainsi que d'un espace productif ou d'équipement public - notamment centre de santé inclusif (Grands Carmes).

En dehors du périmètre, on notera, au sein du projet « The Dôme » (ancien bâtiment Actiris), la réduction de la superficie du Delhaize mais aussi le développement de 3 500 m² d'HoReCa et de 2 000 m² de supermarché, ainsi que la fermeture programmée du Lidl rue Van Artevelde et du Carrefour rue au Beurre.

De manière plus générale, l'affectation prévue au PRAS pour chaque îlot cadrera les futurs projets, le PCDD appuie le principe de Ville de proximité et le SDC poursuit pour la zone un objectif d'offre commerciale qualitative.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Commerces

Les alternatives font les propositions suivantes :

1/ La première alternative prévoit de ne pas augmenter ni diminuer les seuils proposés par le PRAS en ce qui concerne le commerce (1 000 m² par immeuble par projet pour les liserés de noyaux commerciaux et 300 m² hors LNC) mais d'ouvrir aux superficies commerciales sur certaines zones d'équipements). Cette proposition n'a donc d'impact que l'ouverture de zones d'équipements pour de petits commerces (300 m² pour la plupart, 1000 m² pour l'îlot du musée de la Ville de Bruxelles et pour l'église Saint-Nicolas). Il est également prévu d'interdiction le commerce spécialisé et le commerce de gros dans les zones de mixité.
De manière plus qualitative, l'alternative vise à développer des commerces de proximité, à destination des riverains et non des touristes. En ce sens, les giftshops sont limités à 15 (sur les 40 actuels), et les ReCA à 100 cellules (sur les 245 existantes) limitées aux rez-de-chaussée. La Galerie Agora pourrait accueillir un supermarché et l'alternative vise le développement de commerces « de meilleures qualité » dans la galerie du Centre.

2/ La deuxième alternative vise la création de commerce à destination touristique, sans contraintes sur le type de commerces (giftshops, ReCa, etc.). Sur l'ensemble des îlots, les seuils relatifs aux surfaces commerciales augmentent (elles passent pour la plupart de 1 000 m² par projet par immeuble à 2 500 m² par projet par immeuble). Quelques zones d'équipements s'ouvrent également au commerce, telles que l'église Saint-Nicolas, la salle de la Madeleine, le parlement bruxellois, l'AB… Les zones administratives ne présentent plus de contrainte par rapport au commerce, ce qui augmente fortement les possibilités d'y développer des zones commerciales (bureaux rue du Lombard, institutions flamandes sur Arenberg). Le commerce spécialisé n'est pas cadré spécifiquement par le PPAS mais le commerce de gros est interdit.
De manière plus qualitative, l'alternative vise le développement touristique de la zone, avec de nouveaux lieux commerciaux (sites Ecuyer et CBC), rénovation de galeries en « centres commerciaux » (Agora et Centre), développement e nouveaux commerces (Commissariat et

Chêne) et développement de ReCa sur l'espace public (kioskes, terrasses…). Le commerce est également développé en lien avec l'artisanat.

3/ La troisième alternative propose une augmentation les seuils relatifs aux surfaces commerciales similaire à celle de l'alternative 2 (ces superficies max passent pour la plupart de 1 000 m² par projet par immeuble à 2 500 m² par projet par immeuble), mais les superficies dédiées au commerce sont à contrario diminuées par l'usage des mêmes surfaces pour d'autres fonctions : développement d'activités productives, démolitions dans les sites-clés etc. font diminuer les surfaces commerciales possibles.
De manière plus qualitative, l'alternative vise de limiter les giftshops à 15 (sur 40 existants) et d'instaurer un quota concernant les ReCa pour ne pas augmenter le nombre actuel (245).

En résumé, les alternatives proposent toutes une augmentation des superficies commerciales au sein de la zone. Par rapport aux types de commerces (avec variation du nombre d'équivalents-employés en fonction) :

- les alternatives 1 et 3 visent uniquement un développement de cellules commerciales, en ce qu'elles visent à limiter les ReCa sur l'ensemble de la zone ;
- l'alternative 2 vise quant à elle un développement commercial et du ReCa, le tout à vocation touristique. L'hypothèse est posée que la proportion ReCa/cellules commerciales actuelle est conservée à l'avenir (à savoir 47% vs 53 %).

Ainsi, de manière chiffrée :

	Superficies occupées	Superficies disponibles	1 Logement	2 Tourisme	3 Environnement
Superficies plancher de commerce (dont ReCa)	113 563 m²	133 958 m²	+ 4 977 m²	+ 31 418 m²	+ 18 285 m²
Equivalent en nombre d'employés	1 390		- 220 - 15%	+ 385 +28%	+ 152 +11%
Equivalent en nombre de visiteurs	34 069		+ 1 493	+ 9 425	+ 5 485

En termes de superficies, la superficie existante étant largement supérieure à la superficie nécessaire pour répondre à une demande locale théorique, il n'y a pas d'enjeu auquel répondre : les 3 alternatives permettent le développement de superficies de commerces dépassant largement les besoins du quartier, compte tenu du nombre d'habitants supplémentaires attendus. C'est le type de commerce effectivement développé qui est le facteur qui influencera cet enjeu, et les prescriptions proposées par les alternatives ne permettent pas à ce stade de le définir. Par contre, en ce sens, les volontés affichées de développer le commerce de proximité dans la première alternative correspondent aux impacts prévus en termes de population (seule alternative avec une augmentation notable du nombre de riverains).

En termes d'emploi, l'alternative 2, favorisant le commerce mais aussi les ReCa, elle voit le nombre d'emplois liés à ces développements fortement augmenter (proportionnellement moitié plus que pour la 3e alternative, le ReCa étant plus pourvoyeur d'emplois que les commerces). La diminution du nombre de ReCa dans l'alternative 1 implique la transformation d'un peu plus de 31 300 m² de ReCa en commerce, engendrant la perte de 261 emplois. Cette perte n'est pas compensée par l'augmentation

de 50 emplois liés au développement de nouvelles superficies de commerce. Au total, on note une diminution de 15% des emplois liés à cette thématique pour l'alternative 1, alors que l'alternative 3 induit une augmentation de près de 28 % d'emplois.

En termes de fréquentation, l'alternative 2 génère une augmentation du nombre de visiteurs au sein du périmètre de près de 28%, de manière assez logique avec la volonté d'accroitre la « popularité » du périmètre (ces visiteurs pouvant être des touristes, belges ou étrangers, mais également des bruxellois ayant plus de raisons de se rendre dans le centre). L'alternative 1 visant à limiter les nuisances aux riverains permettant de n'augmenter la fréquentation du périmètre qu'à hauteur de 5%.

Si le nombre de visiteurs se verra forcément augmenter au vu d'un développement commercial dans la zone, il ne faut pas oublier que pour assurer une rentabilité des superficies commerciales prévues, le nombre de personnes fréquentant le site devra suivre cette tendance. L'impact lié à la volonté de développer le tourisme dans l'alternative 2 est difficilement quantifiable (nombre de touristes en plus par an), au vu entre autres d'autres variables entrant en jeu par rapport à cette thématique. Le risque identifié à ce stade est qu'une partie plus ou moins importante des superficies commerciales prévues ne soient pas rentables et donc pas/plus exploitées (cellules commerciales vides…).

Le périmètre ne présente pas de commerce de gros ni de grand commerce spécialisé, ce qui indique qu'il ne possède probablement pas de caractéristiques favorisant ce type de commerce (ex : peu ou pas d'accès en véhicule motorisé, étroitesse des voiries…). L'impact des choix posés pour les alternatives concernant ces commerces peut donc être considéré comme négligeable.

NB : afin de calculer l'impact « maximaliste », les chiffres utilisés ne tiennent pas compte d'une plus que probable vacance commerciale pour les nouvelles superficies développées. Les fortes augmentations des superficies commerciales étant prévues dans des zones « à reconvertir », les commerces développés seront a priori « nouveaux » (rénovations lourdes) et donc plus valorisables que des cellules vides existantes à reconvertir, ce qui devrait limiter la vacance.

<u>Equipements</u>

Les équipements étant possibles dans toutes les zones du PRAS, les alternatives ne proposent pas de modifications/modulation des prescriptions du PRAS en ce qui concerne les différents îlots. Les seules modifications proposées sont de l'ordre du projet, au sein des sites-clés. Les alternatives font cependant les propositions qualitatives suivantes :

1/ La première alternative vise le développement prioritaire d'équipements de quartier, identifiés comme manquants dans l'analyse « Ville à 10 minutes » de la Ville de Bruxelles : centre de bien-être, résidence senior, petit centre sportif, ainsi que des équipements d'ampleur plus importantes tels que maison des enfants, lieu mixant jeunesse et culture en lien avec la salle de la Madeleine, crèche, école maternelle de 150 élèves et académie des arts.
2/ La deuxième alternative prévoit un lieu culturel en lien avec la salle de la Madeleine
3/ La troisième alternative prévoit un équipement communautaire (type repair café ou maison de quartier) dans l'îlot de la rue du Marché aux Poulets et un petit équipement sportif sur le site CBC. Les sous-sols de la place d'Espagne pourraient également servir de parking vélo, archives ou espace sportif.

Au vu de l'ouverture des zones d'équipements à d'autres fonctions (principalement sur l'îlot du Parlement bruxellois) mais également de la reconversion de certains sites-clés dédiés à l'équipement (Commissariat et rue du Chêne), les superficies dédiées à la fonction « équipement » sont en globalité réduites dans les 3 alternatives :

	Superficies occupées	Superficies disponibles	1 Logement	2 Tourisme	3 Environnement
Superficies plancher d'équipements	116 307 m²	118 369 m²	- 16 166 m²	- 22 430 m²	- 37 839 m²
Equivalent en nombre d'employés	2 326		- 323	- 449	- 757
Equivalent en nombre de visiteurs	11 631		- 1 617	- 2 243	- 3 784

NB : tant pour le nombre d'emploi que pour ce qui est de la fréquentation du site, les chiffres sont très variables selon le type d'équipement (exemples dans le cas présent : Commissariat, église Saint-Nicolas, salles de concert, Parlement). Les chiffres utilisés ici ne sont pas différenciés selon le type d'équipement, et ne sont donc représentatif que d'une situation moins diverse que la réalité.

Les alternatives influencent par ailleurs le nombre d'habitant au sein du site, générant des besoins en équipements, qu'il est possible d'estimer. Les alternatives 2 et 3 ne faisant que très peu varier le nombre d'habitant, les besoins en équipements liés à ces variations seront négligeables. Pour l'alternative 1, on peut par contre estimer ceci :

Tranches d'âge	0-2	3-5	6-11	12-17	18-29	30-44	45-64	65-79	80 et +	
RBC (ibsa, 2022)	3,78%	3,86%	7,68%	7,07%	17,27%	23,73%	23,52%	9,27%	3,83%	TOT
Alt 1 – Logement	27	27	55	50	123	168	167	66	27	710

Les besoins liés à cette nouvelle population peuvent être estimés comme ceci :

- 27 enfants de 0 à 2 ans génèrent un besoin de 9 places en crèche
- 27 enfants de 3 à 5 ans et 55 enfants de 6 à 11 ans génèrent un besoin de 82 places en écoles fondamentales
- 50 enfants de 12 à 17 ans génèrent un besoin de 50 places en école secondaire
- 93 personnes de plus de 65 ans génèrent un besoin de 7 places en maison de repos
- 710 nouveaux habitants génèrent un besoin d'1 médecin généraliste

Les besoins induits par l'alternative en termes de maison de repos, crèche, école fondamentale ou centre sportif ne sont pas suffisants pour justifier à eux seuls la création d'infrastructures dédiées, mais cette alternative proposant une maison de repos, une crèche et une école maternelle, elle permettra de répondre à une série de besoins qu'elle génère. L'alternative prévoyant le développement d'équipements sportifs, de plaines de jeu, d'une maison de jeunes, elle viendra également jouer en faveur de l'accueil des futurs résidents prévus.

Aucune forte carence en équipements de proximité n'a été mise en lumière lors du diagnostic, en ce que de nombreux équipements sont accessibles à moins de 10 minutes à pied. On peut néanmoins noter plus spécifiquement un manque de lieux en lien avec insertion socio-professionnelle, la cohésion sociale, le sport (équipements sportifs couverts), le réseau scolaire fondamental et les seniors. L'alternative 1 est la seule à répondre à une partie de ces carences.

Il est à noter que les propositions faites dans les alternatives sont de l'ordre du projet (sites-clés) et ne sont donc pas « assurées ». Le PPAS devra prévoir d'assurer la fonction d'équipement, voire d'équipement de proximité, dans ses prescriptions.

Enfin, la fonction équipement n'est que peu « rentable » proportionnellement aux superficies nécessaires. Au vu du prix de l'immobilier dans la zone, cette fonction nécessite dès lors probablement une certaine forme de protection (outre la gestion des propriétés publiques), alors que les 3 alternatives prévoient la diminution des superficies dédiées, au profit d'autres fonctions.

RECOMMANDATIONS

S'il n'y a pas de carence spécifiquement identifiée, l'augmentation de logement prévue par l'alternative 1 induit une nécessité de développer des équipements de proximité pour répondre aux besoins induits. Cette réponse est prévue par les projets proposés sur les sites-clés, mais qui ne sont pas assurés. Dans le cadre de l'établissement du PPAS, ce sont les prescriptions générales qui devraient permettre de préciser le type d'équipements à développer, soit dans certaines zones (en fonction des propositions, analyses et conclusions de la phase de spatialisation) soit dans toutes les zones. Par exemple, le PPAS Samaritaine 60-33 prévoit un traitement spécifique des « équipements communautaires dont les activités sont directement liées à la vie de quartier ». La mention d'exemples pourrait également venir étayer les prescriptions (« de type école, crèche… ») ou prendre place dans les mesures d'accompagnement.

La fonction équipement n'étant que peu « rentable » au m², le PPAS devrait prévoir une certaine forme de protection de cette fonction. Ceci peut se faire par exemple via les prescriptions générales : développement d'un « liseré commercial et d'équipements de proximité » imposant un certain rapport entre ces deux fonctions…

En termes de superficies, la superficie commerciale existante étant largement supérieure à la superficie nécessaire pour répondre à une demande locale théorique, l'enjeu est plutôt lié au type de commerce à développer. La recommandation concernant la définition des équipements de proximité est donc également applicable en ce qui concerne les commerces, bien qu'il n'existe pas d'exemple bruxellois de PPAS différentiant les commerces visant les touristes des commerces de proximité.

Les typologies bâties (parcelles et emprises au sol réduites) sont parfois contraignantes en ce qui concerne le développement de commerce, et non concernées par des possibles augmentations de superficies maximales de commerce. Le cas échéant (entre autres selon la spatialisation des fonctions), les proportions maximales de commerce par projet et par immeuble pourraient être adaptées en fonction des îlots, entre autres également pour limiter l'impact patrimonial des développements possibles (remembrement…).

En cas d'augmentation des superficies dédiées au commerce, il y aura lieu de tenir compte d'un besoin de rentabilité des superficies développées, afin d'éviter leur non exploitation.

Enfin, l'impact en termes d'emploi est à ne pas oublier en posant des choix relatifs aux HoReCa.

HOTEL

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

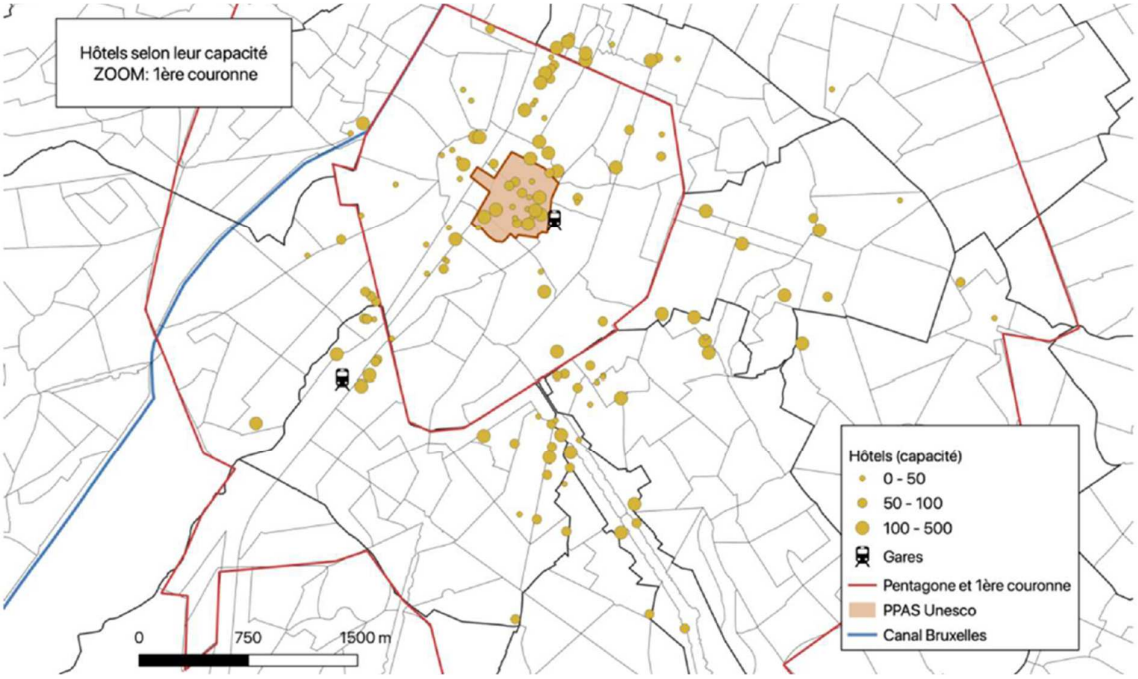
Comme dans plusieurs villes européennes à vocation touristique, l'hôtellerie est évidemment fortement développée, avec une forte présence d'hôtels, appart-hôtels, chambres d'hôtes, mais également de biens loués via AirBnB, qui représentent 1/3 des nuitées au centre de Bruxelles (ULiège, 2017).

Dans ces villes touristiques, la saturation des noyaux historiques en termes de fréquentation touristique mène à une évolution dans les politiques de développement menées par les autorités locales. Cet effet de saturation se manifeste par une concentration croissante d'établissements hôteliers de tout type. Une plus grande présence de facilités d'hébergement au sein de ces espaces urbains risquerait d'augmenter encore ses effets secondaires plus ou moins indésirables :

- une augmentation au-delà d'un certain seuil de la fréquentation de touristes dans les zones d'attrait, ('surtourisme') avec des pics de fréquentation saisonniers (en période de congés de fin d'année et d'été principalement) ;
- liée à cela une pression évènementielle qui contribue à dégrader les conditions d'habitabilité ;
- une réorientation de l'armature commerciale (typiquement vers des boutiques de souvenirs, de la restauration rapide, des night-shops, etc.), correspondant par conséquent moins bien aux besoins des riverains ou des autres usagers de ces quartiers ;
- une pression sur le marché résidentiel en raison d'une moins grande disponibilité de logements de location et d'une hausse des loyers, liée à des logiques de rentabilité financière.

Bruxelles est pour l'instant moins en proie aux nuisances du surtourisme en comparaison avec d'autres grandes villes, cependant les nuisances du tourisme se font déjà ressentir et la lutte contre la mono-fonctionnalité fait partie des objectifs des pouvoirs publics.

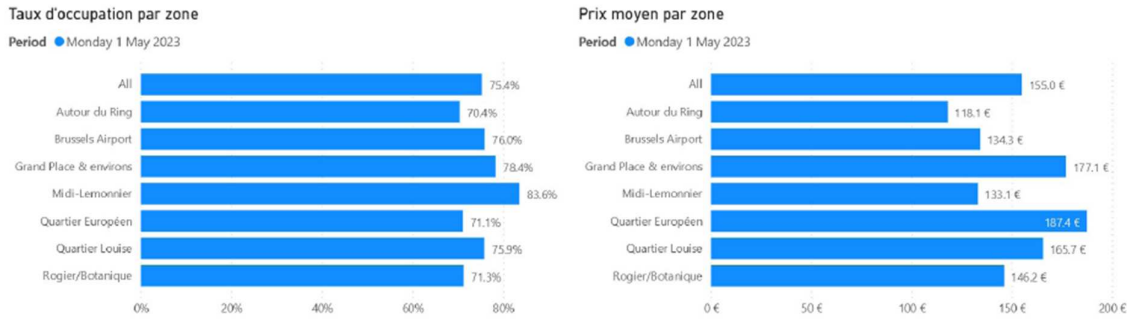
Dans le périmètre, les activités hôtelières occupent près de 66 000 m² (rez et étages compris, selon le relevé réalisé par le bureau ERU en 2022). Le périmètre est parsemé d'établissements hôteliers, comme le démontre la carte ci-dessous.



Localisation des établissements hôteliers en première couronne de la région bruxelloise (Source: IEB)

Une vingtaine d'établissements sont localisés dans le périmètre, comptabilisant en tout 1 585 chambres. Avec une taille moyenne de 79 chambres, les établissements y sont plus compacts que pour la moyenne régionale (103 chambres). L'offre hôtelière au sein de la zone Unesco représente pour 2021 et par rapport à l'ensemble de la Région bruxelloise une part de 11% du nombre d'établissements et de 14% de la capacité de chambres. D'autres polarités hôtelières coexistent avec celle qui nous occupe, au nord-ouest du périmètre, le long des boulevards du centre, autour de la place Rogier, autour de la gare du Midi, autour de la place Louise, dans le quartier européen.
Le diagnostic du PPAS met par ailleurs en évidence qu'au sein de la zone Unesco très peu de demandes de permis ont été relevées pour ouvrir ou étendre des hôtels : 4 en 10 ans. Par rapport à la population habitant le quartier (2.578 en 2022), actuellement la proportion de chambres d'hôtels par 100 habitants y est néanmoins extrêmement élevée.

La performance de la polarité hôtelière du quartier 'Grand-Place et environs' en termes de taux d'occupation et de prix par chambre est traditionnellement assez bonne par rapport aux autres pôles hôteliers bruxellois, résultant en un revenu par chambre élevé. Pour mai 2023, il est, avec 138,8 euros, le quartier avec le score le plus élevé.



Taux d'occupation et prix moyen des chambres par zone (source: VisitBrussels)

Au sein du périmètre d'étude, la répartition des nuitées sur les différents types d'offres (hôtel et Airbnb) semble être cohérente à la moyenne bruxelloise avec 29% de nuitées dans des logements touristiques pour 2019. Elle illustre la coexistence des deux modèles d'hébergement dans le centre historique de la ville. Si l'occupation de logements touristiques a logiquement chuté pendant la crise sanitaire, elle a déjà rebondi à partir de 2021 (+55% de séjours par rapport à 2020).

En 2019, la capacité d'accueil des établissements hôteliers en région bruxelloise, représentait 94% de l'offre en termes de places du secteur de l'hébergement officiellement connu. Sur une période plus large, et après une croissance remarquable entre 2007 et 2011, l'offre d'hôtellerie bruxelloise est restée relativement stable autant en nombre d'établissements qu'en nombre de chambres.
Etant donné que la demande a été croissante, le statu quo en termes quantitatif de l'infrastructure hotellière bruxelloise a entrainé une amélioration du taux d'occupation, qui traditionnellement est plutôt modeste comparé à d'autres villes : il était de 76,5% en 2019, tandis qu'il était encore de 66,9% 10 ans plus tôt. Avec un taux d'occupation de 58,7% en 2022, le secteur hôtelier bruxellois n'a pas encore atteint le niveau pré-covid. Derrière cette stabilité de l'offre se cache néanmoins une dynamique qui n'apparaît pas dans les chiffres : le renouvellement permanent de l'offre. Pour l'année 2021 uniquement, 18 demandes de permis ont été introduites, comprenant plus de 1 000 chambres, démontrant la dynamique actuelle en termes de projets hôteliers. Cet engouement est en partie explicable au travers du prisme de l'urbanisation du capital (financialisation du secteur hôtelier comme produit d'investissement immobilier). Une autre explication est l'attractivité améliorée de Bruxelles comme destination de loisirs accompagnée d'une modernisation et d'un élargissement de l'offre.

Le périmètre subit un phénomène de retrait des logements du marché locatif pour leur transformation en logement de tourisme, avec les conséquences néfastes : gentrification touristique, hausse des loyers, des prix de l'immobilier, modification du tissu commercial et de la qualité de vie, concurrence au secteur de l'hébergement classique.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

L'hôtel est autorisé sur la majorité des îlots du périmètre, mais avec une limitation : 50 chambres en zone d'habitation, 80 chambres en zone de mixité et 150 chambres en zone de forte mixité.

En bordure de la zone d'étude, on note l'arrivée du projet OXY, avec 250 chambres et 86 unités d'appart-hôtel.

L'aménagement du piétonnier comme espace public apaisé en combinaison avec une politique de marketing urbain et d'autres mesures, a participé à la mise en place d'un 'projet de ville' davantage orienté loisirs et tourisme. Ce mouvement participe dans une certaine mesure au désengorgement souhaité de la zone autour de la Grande Place et il devrait encore s'amplifier au fur et à mesure que les projets sortiront de terre.

Au niveau régional, un avant-projet d'ordonnance, visant à réformer les conditions pour la mise en location d'un hébergement touristique a été approuvée en 1ère lecture par le Gouvernement bruxellois, impliquant le changement d'affectation de logement en commerce pour ces hébergements.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Les alternatives font les propositions suivantes :

1/ L'alternative mise sur une offre d'équipements de proximité, elle préfigure une amélioration du cadre de vie priorisant le logement et l'habitabilité. L'alternative fait le pari de l'interdiction pure et dure de nouvelles ouvertures d'hôtels et d'appart-hôtels au sein du périmètre visé. La création de nouvelles résidences de tourisme entraîne l'obligation de compensation du logement perdu ;

2/ La deuxième alternative a comme ambition la valorisation patrimoniale et la facilitation d'une offre touristique de qualité ; c'est la seule alternative qui permet d'augmenter le nombre de chambres d'hôtel. La création de nouvelles résidences de tourisme est uniquement tolérée de façon limitée. Certains des sites-clés portent sur des projets d'établissements hôteliers, dépassant les seuils du PRAS. Il s'agit plus précisément de : l'ensemble CBC (90 chambres au lieu de 50 au PRAS), le site Marché aux Poulets (existant), l'hôtel Floris Arlequin (existant), le commissariat de Police (150 chambres en zone d'équipement). Des hôtels seront également possibles jusqu'à 150 chambres dans la zone d'équipement de la rue du Lombard (Parlement Bruxellois). Au total ce sont 340 chambres en plus qu'il est possible de développer sur le périmètre[10].
Par ailleurs, cette alternative vise au développement touristique de manière plus large, avec la mise en événement du centre-ville, l'ouverture des venelles au public, la création de nouveaux circuits commerciaux, le développement d'événements urbains etc., faisant en sorte d'attirer plus de touristes, locaux ou internationaux.

3/ L'alternative Environnement promeut une ville mixte et équilibrée, et propose l'interdiction pure et dure de nouvelles ouvertures d'hôtels. La création de nouvelles résidences de tourisme entraîne l'obligation de compensation du logement perdu. Les activités productives sont rendues possibles jusqu'à 5000m² sur l'ilot de l'hôtel Warwick (qui dépasse le seuil des 80 chambres du PRAS).

[10] Les superficies gagnées pour les hôtels, ont été retirées à la fonction de bureaux (site CBC), et à la fonction d'équipements (Commissariat, Parlement bruxellois).

Ainsi, de manière chiffrée :

	Superficies occupées	1 Logement	2 Tourisme	3 Environnement[11]
Superficies plancher d'hôtels	65 985 m²	- 710 m²	+ 15 790 m²	- 4 745 m²
Equivalent en nombre d'employés	720	-8	172	-52
Equivalent en nombre de visiteurs	1645	-18	394	-118

Etant donné la concentration déjà extrêmement élevée d'établissements hôteliers au sein du quartier et partant du principe que la présence de ces hôtels contribue à la concentration de touristes dans la zone, l'interdiction ou la limitation d'ouverture de nouveaux établissements semble aller de pair avec les volontés politiques d'élargissement de la zone touristique du centre, en tous cas si cette limitation/interdiction s'accompagne d'ouvertures d'établissement hors de la zone.
En outre, dans l'alternative 2, l'espace usurpé par la fonction hôtelière implique une diminution des fonctions logement, équipements et bureaux, faisant du périmètre un quartier davantage monofonctionnel.

Entre autres au vu du prix de l'immobilier, le risque de transformation de logements en Airbnb reste d'actualité dans les 3 alternatives, sans développement en parallèle du PPAS de mesures d'accompagnement, de limitation et de contrôle.

RECOMMANDATIONS

Extraits de la note d'IDEA Consult[12] :

- La limitation des fonctions touristiques au sein du périmètre Unesco semble tout à fait légitime du fait que parmi les nuisances perçues par une partie des Bruxellois sont citées la foule, les problèmes de propreté, le bruit et les difficultés de stationnement et de circulation. Une politique de diversification, voire de dispersion du tourisme pourrait y répondre.
- Si la volonté politique est de renforcer la fonction du logement au sein de la zone Unesco pour rétablir l'équilibre entre quartier 'habité' et zone de destination touristique, il sera nécessaire d'intervenir sur le marché des logements touristiques (logements entiers mis en ligne), en complément du 'stop hôtels' envisagé. L'obligation dans l'ensemble des alternatives de coupler la création de nouvelles résidences de tourisme à des mesures compensatoires (article 0.12 du PRAS) ou à des contraintes précises pour l'alternative 'tourisme' (réaffectation à partir de surfaces commerciales, de bureaux ou de résidences collective) en travaillant sur les demandes de permis, est une éventuelle piste.
- Une autre possibilité serait de faire appliquer un seuil maximal (par ex. 25% du parc de logements) pour les logements touristiques tel que cela a été envisagé dans certains plans réglementaires de communes à la Côte belge (notamment à Bruges ou Ostende) par rapport à

[11] Ces chiffres tiennent compte d'une transformation effective d'une partie de l'hôtel Warwick en activités productives, bien que cette mutation, rendue possible, n'est pas une évidence.

[12] « Note programmation hôtelière - Réflexions au sujet des conditions pour l'évolution du secteur hôtelier dans le périmètre Unesco du centre-ville de Bruxelles », IDEA Consult, août 2023.

la présence de secondes résidences et comme est préconisé par le secteur concerné[13]. Mais une telle réglementation exige un monitoring permanent de la situation, étant donné que des logements peuvent passer d'une catégorie à l'autre (dans le cas où il n'y a pas lieu de changer l'affectation, voir plus bas). D'autres outils peuvent être le contrôle plus strict de l'ordonnance de 2014[14] comme l'a fait la Ville dans les années précédentes ou encore d'en relever la charge fiscale, mais ceci ne pourra vraisemblablement pas s'appliquer de façon zonée, ni orienté vers un seul type d'hébergement touristique. Il est à cet égard à signaler qu'une grande majorité des logements touristiques à Bruxelles ne rentre pas dans les contraintes de l'Ordonnance de 2014: pour l'instant, seuls les logements touristiques ayant une 'attestation urbanistique' (et dont l'affectation correspond à un hébergement touristique) sont en règle, mais dans la pratique, c'est très rarement le cas[15]. Le nouveau projet d'ordonnance qui est en préparation devrait faciliter la mise en location d'une partie de son logement pour les particuliers, tout en maintenant des conditions strictes pour les logements où la fonction de logement aurait disparu.

- Comme le laissent pressentir les demandes récentes de permis, la plus grande attention donnée au travers du PPAS Unesco à la qualité de vie et l'habitabilité en visant notamment à limiter les développements touristiques au sein du périmètre à l'étude, comporte dès lors le 'risque' réel de voir les fonctions et activités touristiques essaimer aux alentours de ce périmètre, notamment autour du piétonnier, qui a été pensé pour accueillir des évènements majeurs ou encore vers les quartiers Saint-Géry, Dansaert et Sainte-Catherine. En soi, cela ne devrait pas être problématique, mais il vaut mieux en être conscients et l'anticiper que d'en faire le constat par la suite. Cela demande à ce que la Ville se dote d'une vision transversale sur l'hypercentre qui met en évidence vers quel type de centre-ville on souhaite s'orienter. Si nous ne sommes pas spécialement partisans d'une ingérence du politique dans le fonctionnement du marché en termes de quantités et de segments à réaliser ou non en termes de localisation, des lignes directives qui rendent les règles de jeu lisibles pour l'ensemble des opérateurs, ne peuvent qu'être le bienvenu. A présent, ce cadre est déterminé par le PRAS qui stipule clairement dans quel type de zone quelle taille d'hébergement touristique est permise. Mais, au-delà de cet instrument très normatif, il manque un plan qui traduit une vision de développement, le Plan Communal de Développement Durable de la Ville de Bruxelles étant toujours en gestation.
- Si une situation de suroffre est assez peu probable dans un marché mature comme celui de Bruxelles et qu'une offre bien fournie dans laquelle joue pleinement la concurrence peut par ailleurs bénéficier au consommateur, il est clair que la Ville et la Région n'ont aucun intérêt à voir démultiplier des offres peu qualitatives ou n'apportant pas de plus-value à l'offre déjà en place. Moyennant l'élaboration d'une vision politique au niveau régional, la mise en place d'un outil permettant d'évaluer les nouvelles demandes d'extension ou d'implantation est envisageable, comme c'est le cas notamment à Maastricht. Le principe qui y est d'application est que toute nouvelle offre doit démontrer comment elle compte se distinguer de l'existant et par conséquent augmenter l'attractivité de la ville comme destination, ainsi que fournir la preuve de viabilité dans un marché qui compose déjà avec une offre hôtelière très vaste. Pour l'instant, l'offre hôtelière nouvelle à Bruxelles a tendance à plutôt élargir la variation de l'offre et d'en renforcer la qualité, bénéficiant à la destination dans son ensemble. Dans la perspective de l'ouverture du Belgian Beer World au centre-ville, du centre d'art contemporain Kanal à Yser ou encore de l'éventuelle réalisation du projet Neo 1, il apparaît néanmoins indispensable pour la Région de se doter à minima d'une vision sur le marché de l'hébergement touristique.

[13] cf. article digital 'Le gouvernement bruxellois va-t-il tuer des milliers de résidences touristiques?' publié sur le site de L'Echo le 26/11/2022 (https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/bruxelles/le-gouvernement-bruxellois-va-t-il-tuer-des-milliers-de-residencestouristiques/10430454.html)

[14] Ordonnance relative à l'hébergement touristique oublié le 17 juin 2014.

[15] cf. article digital 'La location d'une partie de son bien sur Airbnb facilitée à Bruxelles' tel que publié sur le site de L'Eco le 29/09/2022 (https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/bruxelles/la-location-d-une-partie-de-son-bien-sur-airbnb-facilitee-a-bruxelles/10417088.html)

ACTIVITES ET TRANSITION ECONOMIQUES (BUREAUX ET INDUSTRIE)

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Le pentagone est l'un des quartiers de la Région qui présente le plus de bureaux. Les alentours du périmètre sont ainsi truffés de bâtiments présentant de larges superficies de bureau (tours Phillips sur le boulevard Anspach, tour rue de l'hôpital, centre Monnaie, boulevard de l'Empereur, quartier du marais, cité administrative…). Assez logiquement, en termes de renouvellement du stock, le centre-ville ne connaît pas beaucoup de nouvelles opérations mais plutôt des rénovations de l'existant.

Spécifiquement dans le quartier étudié, les bureaux présentent généralement des superficies petites à moyennes, entre autres adaptées à des PME ou des professions libérales. Les deux galeries commerçantes (Agora et Galeries du Centre) hébergent essentiellement des bureaux aux étages. De nombreux îlots présentent des bureaux en intérieur d'îlot, fonction calme compatible avec du logement, mais qui rend complexe des projets de dé-densification du bâti et de végétalisation des intérieurs d'îlots. Au total, ce sont près de 86 000 m² de bureaux qui sont occupés en situation actuelle.

Le centre-ville est historiquement un lieu d'activités productives, comme en témoignent encore certains noms de rue. Peu de traces de cette activité subsistent actuellement : seuls quelques petits ateliers y sont inventoriés, abritant des activités proches de l'artisanat, avec une production limitée et généralement liés à une activité commerciale : ganterie, bijouterie, confiserie…. Quelques ateliers de réparation sont également recensés (couture, instruments de musique, bijoux, téléphones…) mais apparentés à du commerce. Le périmètre et ses alentours directs ne présentent pas de bâtiment ou d'activités logistiques. On ne compte pas de m² d'activités productives dans le périmètre en situation existante.

Il est à noter que le prix des surfaces d'entrepôt ou d'atelier à louer ou à vendre est influencé par leur potentiel de reconversion en logement ou en bureau, ce qui exerce une pression financière/ de rentabilité sur les activités productives.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Au sein du périmètre,

- le projet « CBC » vise la reconversion d'un ensemble de bureaux en établissement hôtelier (non conforme aux affectations actuelles), ou comme alternative, le réaménagement de bureaux ;
- le site CFC, situé rue du Lombard, a été vidé de ses occupants. Une demande de permis pour la rénovation (projet Core) a été introduite par le promoteur immobilier Eaglestone (8 400 m² de bureaux) ;
- la Régie foncière prévoit le développement de minimum un espace productif ou équipement public (Grands Carmes) et de 2 bureaux (Grand-Place).

Par ailleurs, plusieurs (gros) projets sont à venir aux alentours directs du quartier :

- le projet mixte Oxy prévoit 43 000 m² de bureau,
- le bâtiment rénové en face va compter 44 000 m² de bureau,
- la rue des Poissonniers connait un nouveau lieu de coworking,
- le projet The Dôme prévoit 7 500 m² de coworking,
- le projet 31 Central concerne la rénovation d'un bâtiment de bureaux

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Les alternatives font les propositions suivantes :

1/ L'alternative 1 ne prévoit pas de changement en ce qui concerne les activités productives, à l'exception de l'îlot 3 (administration flamande sur Arenberg) dans lequel les activités productives sont permises de manière illimitée. En ce qui concerne les bureaux par contre, l'alternative prévoit la limitation à 5000 m² des bureaux dans la partie « zone administrative » de cet îlot. Il en va de même pour une partie de l'îlot 25 et sur l'ilot 26 (rue du lombard), au profit du logement.

2/ L'alternative 2 ne permet que les activités artisanales comme activités productives, sans toucher aux superficies maximales autorisées par le PRAS. L'alternative prévoit par ailleurs le développement d'activités artisanales dans le site de la rue du Chêne. Concernant les bureaux, l'alternative prévoit la limitation des superficies maximales pour les ilots 3 (administration flamande sur Arenberg), 25 et 26 (rue du Lombard), comme pour la première alternative.

3/ La troisième alternative propose quant à elle d'augmenter fortement les seuils prévus par le PRAS pour de nombreux îlots (passant de 500 m² à 1500 m² maximum par immeuble et par projet) pour les activités productives. On note ainsi une augmentation des possibilités un peu partout dans le périmètre, avec une augmentation particulière sur l'îlot 27 (Parlement et Chêne). En ce qui concerne les bureaux, l'alternative permet une augmentation sur certains ilots et prévoit une limitation sur d'autres. On note dès lors de fortes diminutions sur les îlots 3 (administration flamande sur Arenberg), 25 et 26 (rue du Lombard), et une augmentation sur l'ilot 27 (Parlement/Chêne).

Au vu de ces propositions, les superficies dédiées à la fonction « activités productives » sont en globalité augmentées dans les 3 alternatives, alors que les superficies de bureaux sont limitées :

	Superficies occupées	Superficies disponibles	1 Logement	2 Tourisme	3 Environnement
Superficies plancher bureaux	85 902 m²	102 363 m²	- 20 574 m²	- 33 262 m²	- 11 460 m²
Superficies plancher activités productives	0 m²	0 m²	+ 3 400 m²	+ 4 109 m²	+ 17 244 m²
Equivalent en nombre d'employés	4 295		- 978	- 1 601	- 314
Equivalent en nombre de visiteurs	430		- 100	- 163	- 44

Dans les 3 cas, les fortes diminutions des superficies de bureaux impliquent la perte d'un nombre important d'emplois au sein du périmètre. Ces emplois ne sont pas tous compensés par le développement d'activités productives, ces dernières accueillant moins d'emploi au m² que les bureaux (voir hypothèses).

L'alternative 3 semble la plus raisonnée au regard des superficies de bureau (équilibre avec d'autres fonctions), mais prévoit un développement important des superficies dédiées aux activités productives. Ces activités nécessitant généralement des livraisons et générant des nuisances potentielles pour les riverains, leur développement semble « à limiter », tant au niveau des superficies dédiées (équilibre avec les autres fonctions) qu'au niveau des types d'activités (artisanales en lien avec le commerce).

Au total, en combinant les modifications relatives aux différentes fonctions développées ou limitées dans le périmètre, le nombre d'emploi est impacté comme suit :

	Superficies occupées	Superficies disponibles	1 Logement	2 Tourisme	3 Environnement
Nombre d'employés	8 728		- 1 528	- 1 494	- 970

Les alternatives 1 et 2 impliquent ainsi une perte de plus de 17% des emplois locaux, alors que l'alternative 3 limite à 11% cette diminution. Dans la deuxième alternative, la perte relative aux bureaux est contrebalancée par l'augmentation des emplois ReCa, alors que les pertes sont plus limitées mais sont liées à toutes les fonctions pour la première alternative.

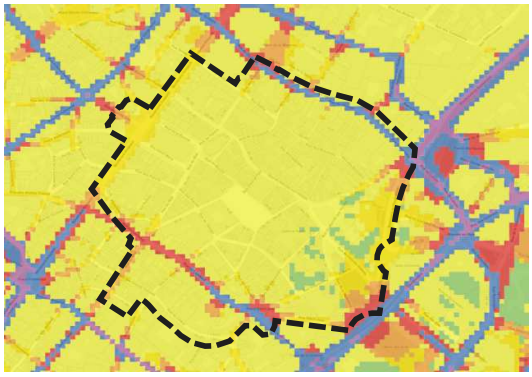
Il est à noter que la création et (puis la gestion) d'espaces verts, ainsi que la rénovation/démolition/ construction de bâtiment générera des emplois temporairement au sein du périmètre.

RECOMMANDATIONS

Bien que la CaSBA vise à une réduction des superficies de bureau dans la zone, la desserte en transports publics et la mixité du quartier sont des atouts fondamentaux pour le développement d'une fonction compatible avec le logement et contribuant à l'animation diurne du quartier : le développement de quartiers mixtes (augmentation de la mixité dans les quartiers de bureau et inversement) dans les zones bien desservies en transports en commun est à prôner. Les prescriptions du PPAS devraient dès lors permettre la conservation de superficies de plancher de bureau variées (zones administratives pour de grands bureaux et prescriptions spécifiques aux zones d'habitat et/ou mixte pour des superficies plus petites, accueillant des bureaux plus petits (PME…)). Les zones alentours du périmètre proposant quant à elles des superficies importantes, leur limitation semble peut-être plus pertinente (par exemple au profit de la fonction hotellière, cf. point précédent sur les hôtels).

Si le développement de quartiers mixtes passe par le développement de fonctions variées, dont les activités productives, elles sont également sources de potentielles livraisons et nuisances plus ou moins importantes. L'objectif du PPAS de la protection et du développement du logement, les limitations d'accès à l'espace public par des véhicules motorisés et la volonté de dédensifier les intérieurs d'îlots (annexes non patrimoniales), vont dans le sens de permettre cette activité tout en la limitant, ce qui est le cas dans le PRAS. Le peu d'activités productive existant effectivement dans la zone est un marqueur d'une part d'un contexte peut-être peu propice au développement de certaines activités (nuisances, accessibilité en voiture/camion, livraisons, superficies disponibles…) mais également d'une pression financière sur ces activités, souvent moins « rentables au m² » que d'autres (bureau, commerce, logement…). S'il existe une réelle volonté de développer des activités productives, le PPAS devrait s'assurer, via ses prescriptions générales, de leur « priorité » sur d'autres fonctions, peut-être définir certains lieux plus propices que d'autres (voir spatialisation), et prévoir des mesures d'accompagnement incitantes.

RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET ESTIMATIONS EN SITUATION EXISTANTE



Le bruit routier n'est présent que localement, (rue du Lombard/place Saint-Jean, rue de l'Ecuyer/d'Arenberg, avec des niveaux sonores Lden allant localement jusqu'à 70 dB(A), dépassant donc les seuils d'intervention d'urgence, ainsi que le niveau de bruit maximal préconisé par l'OMS (55 dB(A) de jour). Le bruit est relativement confiné sur ces axes grâce aux fronts bâtis. Par ailleurs, le haut du square de la Putterie subit le bruit du boulevard de l'Empereur, de la place de l'Albertine et du Cantersteen. L'effet acoustique de la piétonnisation du bd Anspach est bien visible. De même, le boulevard de l'Impératrice est limité à la circulation locale, ce qui limite considérablement les nuisances sonores exercées sur le périmètre.

Les caractéristiques intrinsèques du périmètre impliquent une très forte fréquentation des espaces publics et une proportion importante des bruits d'activités. Une part importante des plaintes est à mettre en relation avec l'HoReCa (notamment tapage nocturne autour de bars et nightclubs), et une partie moins importante est liée au bruit généré par des installations classées nuisant au logement (voisinage).

En outre, le périmètre est sujet à de nombreux événements chaque année, prenant place dans l'espace public (concerts, festivals, marché de noël…), et le phénomène de l'utilisation des toitures plates pour l'horeca ou l'événementiel (rooftop) est en développement, impactant la quiétude de la zone étudiée.

La présence des impasses et des ruelles peut favoriser cette gêne, en ce qu'elles permettent la pénétration du bruit depuis la rue vers le cœur de certains ilots.

Enfin, les horaires de livraison au sein du piétonnier, possibles légalement de 4h à 11h du matin, impactent le calme du quartier au petit matin, avant les heures « normales » où les bruits urbains sont autorisés[16]. Aucune contrainte relative au bruit ne pèse spécifiquement sur les livraisons effectuées entre 4h et 6h (véhicules, manœuvres, installations du commerce…).

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Une demande de permis d'urbanisme a été introduite pour la rénovation des bureaux sur la rue du Lombard, avec « l'activation d'un rooftop » (projet Core du promoteur immobilier Eaglestone).

La mise en œuvre du Plan Régional de Mobilité n'aura pas un impact significatif vu que le périmètre est majoritairement piéton et que le Pentagone est défini comme une seule maille, la petite ceinture constituant les bords de maille.

[16] A noter que pour les activités soumises à permis d'environnement, les PE délivrés par Bruxelles-Environnement dans la zone du piétonnier limitent le commencement des livraisons à 7h du matin.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

En termes d'activités sensibles et d'activités génératrices de bruit, les alternatives font les propositions suivantes :

1/ L'alternative 1 ouvre la porte à davantage de logements (entre autres sur les sites-clés). Elle vise un développement de cellules commerciales mais en limitant fortement les ReCa sur l'ensemble de la zone. Elle vise aussi l'interdiction pure et dure de nouvelles ouvertures d'hôtels. L'alternative prévoit par ailleurs l'activation des espaces publics par des aires de jeu et/ou marchés hebdomadaires… La limitation des opérations de démolition-reconstruction a un impact positif sur les nuisances sonores dans le quartier (niveau de bruit et durée des chantiers).

2/ L'alternative 2 vise quant à elle un développement commercial et du ReCa, le tout à vocation touristique. C'est la seule alternative qui permet d'augmenter le nombre de chambres d'hôtel et des projets hôteliers prennent place sur certains sites-clés. Enfin, cette alternative propose une mise en scène de la ville à des fins touristiques (kioskes, terrasses, rooftops, événements…) Les venelles sont également (r)ouvertes à des fins touristiques et de nouveaux circuits sont rendus possibles et valorisés en intérieur d'îlots (Ecuyer, CBC).

3/ L'alternative 3 vise un développement de cellules commerciales mais en limitant les ReCa à la situation existante sur l'ensemble de la zone (quota). Elle interdit également de nouvelles ouvertures d'hôtels et propose la création d'espaces verts au calme en intérieurs d'îlots. Elle ouvre des possibilités d'activités productives en divers endroits.
L'interdiction de toute opération de démolition-reconstruction a un impact positif sur les nuisances sonores dans le quartier (niveau de bruit et durée des chantiers).

Les propositions relatives aux différentes fonctions présentes ou à développer/diminuer dans le périmètre impliquent une variation dans le nombre de visiteurs attendus au sein du périmètre :

	Superficies occupées	Superficies disponibles	1 Logement	2 Tourisme	3 Environnement
Superficies de logements et/ou hôtels	286 943		+ 22 248	+ 18 014	- 6 100
Nombre de visiteurs	48 119		- 182	+ 7 419	+ 1 535

Deux conclusions peuvent être tirées de ce tableau :

- Le niveau de bruit global se verra augmenté
  - par l'affluence de nombreux visiteurs dans la deuxième alternative (+15%) et dans une moindre mesure de l'alternative 3 (+3%)
  - par l'ouverture de nombreux nouveaux ReCa, et le développement de terrasses, kioskes, rooftops etc. dans la deuxième alternative
  - par le développement d'activités dans l'espace public (légèrement pour les aires de jeux ou marchés hebdomadaire prévu dans la première alternative et fortement par la mise en scène de la ville et l'ouverture de(s) venelles dans la deuxième alternative)
- Les fonctions sensibles sont également augmentées dans les alternatives 1 (un peu moins de 8%, uniquement du logement) et 2 (un peu plus de 6%, principalement des hôtels)

L'alternative 3 est la seule à proposer le développement d'espaces végétalisés, sources d'apaisement, mais également d'espaces publics en intérieur d'îlots. Si ces derniers peuvent être bénéfiques pour les différents utilisateurs du périmètre à la recherche d'espaces au calme, ils peuvent néanmoins générer de fortes nuisances pour les riverains directs, selon leur localisation, leurs conditions d'accès (horaires) et leur aménagement.

Le chapitre spatialisation permettra d'analyser où se situeront les points d'attention selon les choix spatiaux opérés suite à l'analyse programmatique.

RECOMMANDATIONS

L'analyse de ce critère amène à questionner la manière dont le logement et les hôtels sont implantés au vu du bruit généré par les activités ReCa dans le quartier.

Les recommandations seront plutôt du ressort de l'analyse des alternatives spatiales mais de manière générale, la localisation des logements et hôtels ainsi que le développement et l'aménagement des espaces publics (localisation par rapport aux fonctions sensibles, conditions d'accès, aménagement…) devra être pensée pour limiter les impacts négatifs du bruit sur les fonctions sensibles.

QUALITE DES ESPACES PUBLICS POUR LE DEPLACEMENT ET LE SEJOUR ET ACTIVATION DE L'ESPACE PUBLIC VIA LES REZ-DE-CHAUSSEE

RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET ESTIMATIONS EN SITUATION EXISTANTE

Le quartier étant un haut lieu touristique, la quasi-totalité des rez-de-chaussée sont activés, en majorité à destination des touristes. Environ 53% des rez-de-chaussée sont activés, soit par une activité commerçante soit par des cafés ou restaurants.

Le caractère piéton de la majorité du périmètre est très favorable à la convivialité générale des espaces publics. A contrario, l'absence de végétation ne joue pas en faveur de la convivialité des espaces publics et à la qualité du séjour.

Plusieurs équipements publics permettent d'allonger ou d'augmenter le confort du séjour au sein du périmètre (fontaines, bancs, urinoirs). Les espaces publics du quartier n'offrent par ailleurs pas d'équipements ludiques ou sportifs. Le quartier n'est cependant pas considéré comme « zone de priorité » vu la très faible densité d'enfants et adolescents.

Des comités de quartiers très impliqués ainsi qu'un comité des commerçants très actif participent à l'animation du quartier. Des événements prennent régulièrement place dans l'espace public, notamment sur la Grand Place et autour de la Bourse. Les événements installés sur la place d'Espagne présentent un succès généralement faible, probablement lié à sa configuration, à sa faible visibilité et aux obligations du SIAMU.

L'organisation de la collecte des déchets professionnels en centre-ville engendre un amoncellement de nombreux déchets et cartons devant les vitrines après la fermeture des commerces avant que ceux-ci ne soient ramassés par l'ABP, donnant une assez mauvaise image du centre-historique le soir.

Le trafic sur les quelques voiries motorisées est intense et impacte ponctuellement la qualité du séjour, sur la place Saint-Jean et le square de la Putterie.

Les galeries et impasses sont des éléments caractéristiques du périmètre qui participent à la connectivité des espaces publics.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Le SDC, Schéma de Développement Commercial de la Ville de Bruxelles (2022) sera l'outil stratégique de référence en termes d'amélioration de l'aménagement urbain pour favoriser l'expérience commerciale et l'interconnexion avec les autres quartiers par l'aménagement d'un espace public continu, assurer la cohérence de l'espace public en développant une coordination des rez commerciaux et des espaces terrasses, et de standardiser le mobilier de terrasses des Horeca présents sur l'espace piéton afin de renforcer l'identité commerciale du noyau.

Le plan Régional de Mobilité prévoit des magistrales piétonnes passant par la place de la Bourse, la rue du Midi et la rue du Marché aux Herbes. La mise en œuvre du plan devra permettre des cheminements plus lisibles, agréables et confortables ainsi que des équipements de séjour sur son parcours.

Le Plan d'action Toilettes visera à multiplier sensiblement les points d'accès permettant de se soulager, notamment via le réseau des « toilettes accueillantes ».

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Dans les trois alternatives, comme en situation existante, la grande majorité des rez-de-chaussée est activée par des fonctions variées. Ces activations resteront le plus souvent en lien avec l'activité touristique, mais les alternatives induiront des variations :

1/ Selon les ambitions de l'alternative 1, les fonctions activant l'espace public seront davantage des équipements de quartier et du commerce de proximité plutôt que des gifts-shops et des cafés ou restaurants. L'augmentation des surfaces commerciales est responsable d'une augmentation de l'activation des Rez+1 d'environ 2%. Cette alternative mobilise par ailleurs l'espace public pour y installer des plaines de jeu et de sport (place d'Espagne, square de la Putterie, square Jo Cox, place Saint-Jean), ou un marché alimentaire (place Agora). L'alternative prévoit également la piétonisation de la rue de la Putterie.

2/ Dans l'alternative 2, le caractère touristique des fonctions qui animent l'espace public sera renforcé (gift-shops et HoReCa non contraints). L'espace public recevra davantage de kioskes et terrasses et les venelles seront ouvertes à des fins de valorisation touristique. L'alternative vise la valorisation évènementielle et scénique de la ville. L'alternative tend vers une uniformisation du type d'espace public offert, en lien avec un quartier de plus en plus monofonctionnel en faveur du tourisme. On note cependant l'arrivée d'une fonction productive tournée vers un artisanat qualitatif, pouvant participer avantageusement à l'activation de l'espace public. L'augmentation des surfaces commerciales et productive est responsable d'une augmentation de l'activation des Rez+1 estimée à environ 11%.

3/ L'alternative 3 mobilise l'espace public pour la végétation : elle prévoit d'implanter des parcs urbains en divers sites-clés et de perméabiliser les places publiques, améliorant l'activation de l'espace public. L'alternative favorise par ailleurs l'implantation d'activités productives, qui rendra l'activation de l'espace public localement moins évidente. L'augmentation des surfaces commerciales engendre une augmentation de l'activation des Rez+1 estimée à environ 7%.

RECOMMANDATIONS

Toutes les alternatives permettent de conserver une bonne animation de l'espace public. Il est à soulever que la présence d'espaces publics aux typologies variées qui offrent des expériences diverses tant pour le déplacement que pour le séjour (animé-calme, minéral-végétal) influence sur la qualité des espaces publics en général. Les prescriptions générales du PPAS et/ou les mesures d'accompagnement devraient orienter les aménagements vers une certaine qualité de « séjour ». Par ailleurs, l'usage de l'espace public par le privé (terrasses de cafés, débordement de commerces etc.) est à gérer, au vu notamment de l'augmentation du nombre de piétons dans le périmètre. Cela pourrait prendre place dans la phase de spatialisation, mais sera également à traiter vie des outils extérieurs au PPAS.

Pour l'intégration des activités productives, les recommandations seront plus de l'ordre de la spatialisation. Cependant, certains types d'activités productives sont plus néfastes que d'autres vis—à-vis de l'animation de l'espace public (la fréquence des livraisons, la taille des camions nécessaires donc des entrées dans le bâtiment, la présence de murs aveugles, …). Un cadrage des activités productives devrait être fait sur cette base, comme dans l'alternative 2 où on évoque un artisanat qualitatif, mais en insistant sur davantage sur l'interaction avec l'espace public.

QUALITE DE L'AIR

RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET ESTIMATIONS EN SITUATION EXISTANTE

Le caractère majoritairement piéton du périmètre explique que la qualité de l'air y est plutôt bonne, avec des points d'attention sur les rues du Lombard et de l'Ecuyer/d'Arenberg.

A noter que le tissu urbain traditionnel, fait de venelles, impasses et ruelles étroites ne joue pas en faveur de la ventilation des espaces ouverts et que la densité bâtie en intérieur d'îlot ne joue pas en faveur de celle des espaces bâtis. Le renouvellement naturel de l'air tant dans les espaces extérieurs qu'intérieurs est donc faible, avec un impact sur la qualité de celui-ci.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Aucune prescription du PRAS n'impactera spécifiquement ce critère.

La mise en œuvre du Plan Régional de Mobilité n'aura pas un impact significatif vu que le périmètre est majoritairement piéton et que le Pentagone est défini comme une seule maille, la petite ceinture constituant les bords de la maille.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Les 3 alternatives prévoient une diminution globale des superficies de plancher, avec un effet positif sur la qualité de l'air (diminution des consommations énergétiques, voir thématique « Energie »).

Au vu de l'évolution programmatique engendrée par les alternatives et au vu des parts modales existantes et projetées (voir thématique « Déplacements »), on peut comparer les alternatives comme suit :

1/ L'alternative 1 prévoit la diminution des superficies de bureaux (en faveur majoritairement du développement de logements), l'emploi de la voiture par les usagers extérieurs du quartier va se voir diminuer, avec un effet positif sur la qualité de l'air.

2/ Pour l'alternative 2, les superficies de bureau sont diminuées, mais les superficies de commerces et HoReCa sont largement augmentées, il en résulte une forte augmentation du nombre de visiteurs, donc un usage plus important de la voiture par les utilisateurs extérieurs du quartier, ce qui aura un effet négatif sur la qualité locale de l'air.

3/ L'alternative 3, qui diminue le plus la surface de plancher globale mais qui prévoit une augmentation des commerces importante, a un impact relativement neutre sur la situation existante en termes de trafic.

De manière chiffrée, on peut en effet noter :

	1 Logement	2 Tourisme	3 Environnement
Nombre d'employés	- 1 528	- 1 494	- 970
Nombre de visiteurs	- 182	+ 7 419	+ 1 535
Modification du nombre de déplacements journaliers en voiture (voir thème « Déplacements »)	- 6,5%	- 12,5%	- 8,4%
Diminution des consommations énergétiques (voir thème « Energie »)	-3%	-1%	-4%

RECOMMANDATIONS

Les impacts liés à cette thématique sont plutôt une résultante d'impacts d'autres thématiques. Il n'y a pas de recommandations spécifiques par rapport à la qualité de l'air en termes de programmation.

METHODOLOGIE, HYPOTHESES ET CALCUL

Cette première partie détaille certaines hypothèses posées et calculs à réaliser en préalable à l'analyse détaillée de cette thématique spécifique. D'autres hypothèses seront rappelées en début d'analyse de chaque critère, le cas échéant (ex : stationnement).

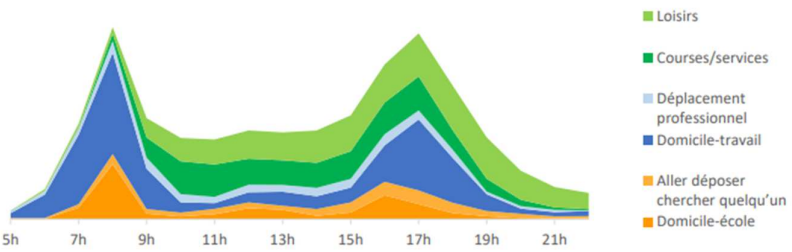
Le nombre d'employés, résidents et visiteurs de la zone défini en introduction de cette partie de l'étude est la base pour les calculs qui suivent.

Le nombre de déplacements liés aux différents utilisateurs du quartier peut être calculé sur base des hypothèses suivantes :

. 2,9 déplacements par habitant/employé par jour (comprenant les déplacements domicile-travail, les achats et les visites, sur l'ensemble de la semaine et en tenant compte de ceux qui restent sur place et de ceux qui entrent et sortent plusieurs fois par jour). Ce chiffre est une moyenne pour la RBC, issu de l'étude ECD 6 réalisée par Bruxelles Mobilité en 2022.
. 2 déplacements par visiteur (entrée et sortie, en heures creuses)
. Taux de présence simultanée des employés de bureaux de 85%

Par ailleurs, le nombre « maximal » de déplacement peut être estimé sur base des hypothèses suivantes :

. L'évaluation de l'impact « maximal » peut se concentrer sur l'heure de pointe du matin, qui est la plus chargée et la moins diffuse (« seulement » 2h).



Répartition des déplacements des belges par jour ouvrable (Enquête Monitor, 2017)

. Au regard de l'enquête Monitor de 2017, on retient que :
  - 35 % des déplacements des habitants se font à l'heure de pointe du matin (comptabilise les personnes qui ne travaillent pas et celles qui travaillent à horaires décalés)
  - 40 % des déplacements des travailleurs se font à la pointe du matin
  - Aucun des déplacements des visiteurs des logements ne se fait à la pointe du matin
  - 5% des déplacements des visiteurs des autres fonctions se fait à la pointe du matin (majoritairement en lien avec des fonctions commerciales et de services)

Les données précises étant inconnues, les hypothèses posées ont également été utilisées pour faire des estimations du nombre de déplacements en situation existante.

Estimation du nombre de déplacements en situation existante :

	Par jour			A l'heure de pointe (dépl/h)		
	employés / habitants	visiteurs	TOTAL	employés / habitants	visiteurs	TOTAL
Logement	7 476	687	8 164	1 308	0	1 308
Equipements	5 734	23 261	28 995	1 147	291	1 438
Commerces (dont HoReCa)	5 194	71 430	76 624	1 039	893	1 932
Bureaux	10 587	859	11 446	2 117	11	2 128
Act. Prod.	0	0	0			
TOTAL			**125 230**			**6 806**

Estimation du nombre de déplacements pour l'alternative 1 :

	Par jour			A l'heure de pointe (dépl/h)		
	employés / habitants	visiteurs	TOTAL	employés / habitants	visiteurs	TOTAL
Logement	+ 1 864	+ 118	+1 982	+326	/	+326
Equipements	-797	-3 233	-4 030	-159	-40	-200
Commerces (dont HoReCa)	- 560	+2 951	+2 391	- 112	+37	- 75
Bureaux	-2 536	-206	-2 742	-507	-3	-510
Act. Prod.	+ 126	+5	+131	+25	/	+25
TOTAL			**-2 268**			**- 433**

Estimation du nombre de déplacements pour l'alternative 2 :

	Par jour			A l'heure de pointe (dépl/h)		
	employés / habitants	visiteurs	TOTAL	employés / habitants	visiteurs	TOTAL
Logement	+181	+11	+192	+32	/	+32
Equipements	-1 106	-4 486	-5 592	-221	-56	-277
Commerces (dont HoReCa)	+1 371	+19 639	+21 009	+274	+245	+520
Bureaux	-4 099	-333	-4 432	-820	-4	-824
Act. Prod.	+152	+6	+158	+30	/	+30
TOTAL			**+ 11 336**			**- 520**

Estimation du nombre de déplacements pour l'alternative 3 :

	Par jour			A l'heure de pointe (dépl/h)		
	employés / habitants	visiteurs	TOTAL	employés / habitants	visiteurs	TOTAL
Logement	-76	-7	-83	-13	/	-13
Equipements	-1 865	-7 568	-9 433	-373	-95	-468
Commerces (dont HoReCa)	+248	+10 734	+10 983	+50	+134	+184
Bureaux	-1 412	-115	-1 527	-282	-1	-284
Act. Prod.	+638	+26	+663	+128	/	+128
TOTAL			**+603**			**- 453**

On peut déjà observer que pour la première alternative, la diminution de la mixité des fonctions et de l'HoReCa induit une diminution générale du nombre de déplacements. L'augmentation de la mixité des fonctions dans la troisième alternative induit finalement un impact négligeable (moins de 0,5% sur la journée et diminution de ~6% en heure de pointe). L'alternative 2 développe quant à elle les attraits touristiques de la zone, induisant un nombre important de visiteurs, soit une augmentation des déplacements par jour mais pas en heure de pointe.

Pour la suite, les estimations relatives aux visiteurs des commerces et équipements seront traitées séparément des autres. En effet, si les visiteurs des autres fonctions sont assez « classiques » par rapport au reste de la Région, les visiteurs des commerces et équipements du centre sont très variés et ont des modèles de déplacements très spécifiques par type de visiteur (les touristes n'effectueront pas le même nombre de déplacements et n'utiliseront pas les mêmes moyens de transports que les travailleurs du parlement ni que les spectateurs des salles de concerts et de spectacle de la zone, ni que les chalands de la zone commerciale centre (rue Neuve et autre)).

HYPOTHÈSES

Les déplacements existants et induits peuvent être répartis par modes en utilisant les parts modales. Les chiffres existants relatifs aux parts modales sont énoncés dans le tableau ci-dessous. Ils portent tous sur une zone beaucoup plus large que le périmètre étudié. Le périmètre présentant la spécificité d'être quasi entièrement piéton, ces parts modales sont à prendre avec précaution, les parts liées au vélo et à la marche étant plus que probablement plus importantes que celles annoncées (comme déjà visible entre les statistiques résidents ECD 2022 et les estimations Musti 2018).

	Parts modales résidents de la zone « centre » (ECD 6, 2022)	Part modales générales[17] (estimations MUSTI,2018)	Objectifs en termes de parts modales générales à l'horizon 2030 pour la maille Pentagone
Voiture (conducteur)	**9 %**	22 %	16%
Transport en commun	**28,5%**	52%	51%
Vélo	**10,3%**	2 %	9%
Marche	**43,1%**	17 %	16%
Autre (park&ride, passager)	**9,1%**	8%	8%

Pour plus de représentativité et en l'absence de chiffres relatifs à cette zone spécifique, les parts modales de l'étude ECD seront pris en compte pour la suite de l'étude.

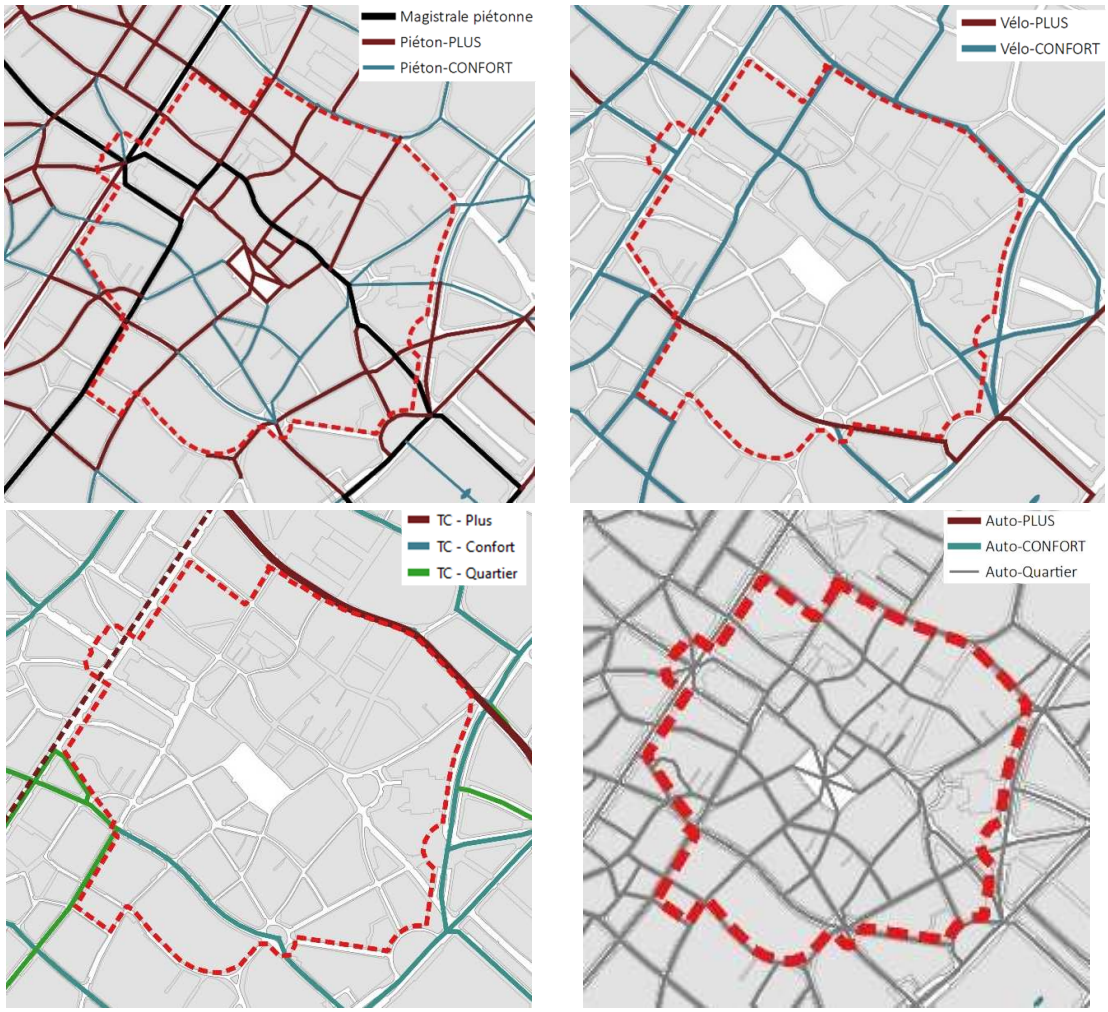
RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET ESTIMATIONS EN SITUATION EXISTANTE

L'application des parts modales aux déplacements estimés permet d'obtenir la répartition de déplacements journaliers par mode (incluant les employés, les riverains et les **visiteurs classiques** des différentes fonctions).

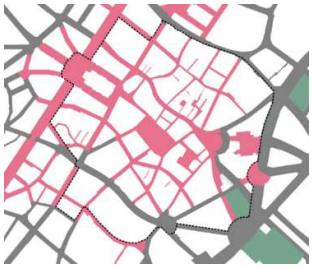
Situation existante	TC	Vélos	Piétons	Voitures
Logement (résidents + visiteurs)	2 327	841	3 519	735
Equipements (employés)	1 634	591	2 471	516
Commerces (dont HoReCa) (employés)	9 77	535	2 239	467
Bureaux (employés + visiteurs)	3 262	1 179	4 933	1 030
Act. Prod. (employés + visiteurs)	0			
TOTAL	**8 703**	**3 145**	**13 162**	**2 748**

[17] Maille Pentagone / estimations MUSTI, 2018 + objectifs Good Move 2030 adaptées en fonction. Ces données sont disponibles sur public.tableau.com : RBC_parts_modales_2018_GM_2030_Mailles

La quasi-totalité des voiries est reprise comme Confort, Plus ou Magistrale en ce qui concerne les piétons, et en quartier en ce qui concerne les voiries (cœur de la maille Pentagone) :



Dans les faits, la majorité des voiries sont en effet piétonnes et ouvertes uniquement à la livraison à des horaires spécifiques. Les voiries accessibles aux voitures sont les rues du Lombard, du Marché au Charbon, Duquesnoy et Saint-Jean au sud et les rues de l'Ecuyer, Infante Isabelle et de la Montagne ainsi que le Boulevard de l'Impératrice au nord.



Zones piétonnes ou de rencontre (BM, 2023)

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

La mise en œuvre du Plan Good Move et de la SMV entrainera un changement de la mobilité à l'échelle régionale (parts modales…)

La maille Pentagone est en vigueur depuis l'été 2022 et la mise en œuvre du nouveau plan de circulation dans le Pentagone entraine des changements en matière de circulation sur les voiries auto-quartier (avec l'objectif d'un report du transit sur la petite ceinture).

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

L'application des parts modales aux déplacements estimés dans les différentes alternatives permet d'obtenir la répartition de déplacements journaliers par mode (incluant les employés, les riverains et les **visiteurs classiques** des différentes fonctions).

Alternative 1	TC	Vélos	Piétons	Voitures
Logement (résidents + visiteurs)	+ 565	204	854	+ 178
Equipements (employés)	- 227	- 82	- 344	-72
Commerces (dont HoReCa) (employés)	- 160	- 58	- 241	-50
Bureaux (employés + visiteurs)	- 781	- 282	- 1182	- 247
Act. Prod. (employés + visiteurs)	+37	+ 13	+ 56	+ 12
TOTAL (-6,5%)	**- 566**	**- 204**	**- 856**	**- 179**

Alternative 2	TC	Vélos	Piétons	Voitures
Logement (résidents + visiteurs)	+55	+20	+83	+17
Equipements (employés)	-315	-114	-477	-100
Commerces (dont HoReCa) (employés)	+391	+141	+591	+123
Bureaux (employés + visiteurs)	- 1 263	-457	-1 910	-399
Act. Prod. (employés + visiteurs)	+45	+16	+68	+14
TOTAL (-12,5%)	**- 1 088**	**-393**	**-1 645**	**-343**

Alternative 3	TC	Vélos	Piétons	Voitures
Logement (résidents + visiteurs)	-24	-9	-36	-7
Equipements (employés)	-532	-192	-804	-168
Commerces (dont HoReCa) (employés)	+71	+26	+107	+23
Bureaux (employés + visiteurs)	-435	-157	-658	-137
Act. Prod. (employés + visiteurs)	+189	+68	+286	+60
TOTAL (-8,4%)	**-731**	**-264**	**-1 105**	**-231**

A ces déplacements par modes pour les utilisateurs « classiques » du périmètre, il faut ajouter les déplacements liés aux visiteurs spécifiques du lieu, à savoir :

	Sitex	1 Logement	2 Tourisme	3 Environnement
Nombre de visiteurs spécifiques (commerces et équipements)	47 346	- 141 -0,3%	+ 7 576 +16%	+ 1 583 +3,3%

Spécifiquement en heure de pointe du matin :

	Nombre de déplacements « classiques »	Nombre de déplacement en voiture	Entrantes	Sortantes
Sitex	5 622	506	388	118
1 / Logement	-430	-39	-68	+29
2 / Tourisme	-709	-64	-67	+3
3 / Environnement	-493	-44	-43	-1

Principalement du fait de la réduction des superficies de bureaux au profit d'autres fonctions, les utilisateurs journaliers du quartier (donc les déplacements liés, en tous modes) se verront diminués dans les 3 scénarios. La diminution estimée est cependant relativement faible (max 12,5%).

Les alternatives 3 et surtout 2 impliquent par contre un nombre plus élevé de visiteurs spécifiques (touristes, visiteurs des zones commerciales et des équipements), jusqu'à 16%. Ces visiteurs se déplaçant principalement à pied au sein du périmètre (arrivée en TC/taxi/bus ou depuis les hôtels locaux), et au vu des tendances actuelles de réduction de l'arrivée dans le centre en voiture, on notera principalement une augmentation de l'usage piéton du périmètre, ce qui correspond à la SMV.

RECOMMANDATIONS

Au vu du contexte spécifique de la zone (et de manière renforcée le cas échéant selon les choix opérés par rapport aux différentes fonctions), la qualité de mise en œuvre des réseaux actifs (vélo et piétons) sur l'espace public est à assurer. Des prescriptions générales et/ou mesures d'accompagnement du PPAS sont à prévoir en ce sens, entre autres en ce qui concerne l'accessibilité universelle.

Au niveau cyclable, la densité de piétons au sein du périmètre mettait déjà en question le passage de l'itinéraire Vélo Confort par la rue du Marché aux Herbes, doute qui est renforcé par les constats relatifs aux alternatives 2 et 3 (augmentation du nombre de visiteurs spécifiques).

Comme déjà identifié dans le diagnostic, les conditions de déplacements et de séjours sont à améliorer, surtout sur certains axes. La phase de spatialisation et la rédaction des prescriptions générales du PPAS sont dès lors des étapes plus propices par rapport à cette thématique.

Les enjeux pré-identifiés (rééquilibrage de l'axe Lombard au profit des TC et vélos, accès à la gare centrale à travers le bâti (cf. PPAS Putterie), assurer la cohabitation des modes sur la rue Duquesnoy) restent d'actualité et seront à traiter dans les phases suivantes de l'étude.

POIDS LOURDS ET LIVRAISONS

HYPOTHÈSES

Le Cahier du moniteur de la mobilité n°8 (*Organisation des livraisons en voirie en RBC*, 2012) informe sur des coefficients moyens de livraison pour :

- les activités productives : 7,81 livraisons par semaine pour 500 m² de fonction
- les commerces (dont HoReCa) : 7,41 livraisons par semaine étant une moyenne pour une variété de types de commerces de moins de 400 m². Dans le cas de la zone étudiée, on estime la taille moyenne d'un commerce à 137 m² (voir « équipement et commerce »).
- les livraisons sont effectuées sur 6 jours par semaine.

Pour les bureaux, l'hypothèse posée est que ce coefficient est d'un camion par jour par tranche de 15 000 m² (étude d'incidence relative à l'urbanisation de la ZIR 6a Tour et Taxis, Stratec, 2009).

Heures creuses : 10 h à 15h

RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET ESTIMATIONS EN SITUATION EXISTANTE

Le périmètre ne présente pas de voirie au statut important pour les Poids Lourds à la SMV. Il n'existe pas d'emplacements réservés aux poids lourds dans la zone mais bien 6 zones de livraisons (pour 15 EVP au total). Les zones piétonnes sont accessibles aux livraisons de 4h à 11h.

Vu son activité économique, commerciale et événementielle importante, la zone draine un grand nombre de livraisons dans l'hypercentre. En appliquant les hypothèses ci-dessus aux superficies existantes, on peut estimer à 1 625 le nombre de livraisons journalières effectuées dans le périmètre, réalisées majoritairement par poids-lourds ou camionnettes.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

La Ville de Bruxelles a lancé une étude visant à développer des projets de CDU (Centre de distribution urbaine) qui permettrait de livrer les commerces du centre-ville en vélo-cargo.

Cette opportunité pourrait servir de nombreuses fonctions, mais certaines livraisons avec des camionnettes ou poids lourds restent nécessaires.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Au vu de l'évolution des fonctions liée à chaque alternative, on constate une augmentation des besoins en livraison :

	Sitex	1 Logement	2 Tourisme	3 Environnement
Nombre de camions par jour	1 625	+ 46 +2,8%	+ 434 +26,7%	+ 166 +10,2%

L'alternative 2, développant fortement les commerces et HoReCa (coefficient de livraison le plus élevé compte tenu de la superficie) voit le nombre de livraison augmenter de manière non négligeable.

Dans les 3 cas, les livraisons pouvant prendre place à partir de 4h du matin, cela a un impact sur la quiétude du quartier à des horaires « de tapage nocturne », ce qui est un impact à considérer, vu un des objectifs du PPAS de renforcer la qualité du logement en centre-ville.

L'alternative 3 propose par ailleurs le développement d'un hub logistique pour permettre une livraison « last mile » dans le périmètre de manière décarbonée.

RECOMMANDATIONS

Pour favoriser le développement d'un hub logistique, et diminuer la pression et les inconvénients liés aux livraisons, le PPAS devra prévoir que les affectations prévues permettent son implantation au sein du périmètre. La rédaction des prescriptions générales du PPAS (définition de l'activité et « classement » en activités productives ou équipement par exemple), ainsi que, le cas échéant, le choix de localisations préférentielles (îlots) seront dès lors importants par rapport à cette thématique.

STATIONNEMENT

HYPOTHÈSES

Stationnement voiture

Impositions du RRU :

- Localisation en zone d'accessibilité A
- Utilisation de l'outil de calcul du COBRACE pour les bureaux (dans le cas de demande ou renouvellement d'un permis d'environnement)
- Minimum 1 à maximum 2 emplacements par logement

Taux de motorisation moyens (stabel, 2019) : 0,22 véhicules/ménage (moyenne des quartiers Vieille Halle aux Blés, Bourse, Monnaie et Grand-Place)

Autres hypothèses :

- Parts modales actuelles (voir introduction de la thématique)
- Rotation de 9 visiteurs/place (taux de rotation élevé)

Stationnement vélo

Impositions du RRU :

- 1 place pour 200 m² de bureaux
- 1 place par logement

Lignes de conduites appliquées par Bruxelles Environnement, projet de révision du RRU et nouveaux masterplans stationnement vélo et vélo-cargo : 1 place par chambre et 10 % réservés aux vélos cargo.

Logement : moyenne de 100m², soit 2 chambres en moyenne

Rotation de 9 visiteurs/place

RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET ESTIMATIONS EN SITUATION EXISTANTE

Le périmètre du PPAS compte 127 emplacements de stationnent en voirie, dont 41 emplacements en zone grise et 24 emplacements réservés (pour 86 EVP) à la police, taxis, livraisons, PMR…
En moyenne, le taux d'occupation du stationnement est de 50%, avec des augmentations en soirée, sans dépasser la saturation (85%). Le stationnement en voirie n'est que peu occupé par les riverains.

Il y a 3 parkings publics (Grand-Place sous la place d'Espagne, Ecuyer le long de la rue éponyme, et Warwick le long de la rue Duquesnoy), comptant un total de 1 577 places. Au total, près de 10 500

places sont par ailleurs disponibles à moins de 10 minutes à pied. Les taux d'occupation de ces différents parkings n'atteignent que rarement la saturation (en moyenne 26 à 59% au sein de la zone, et montant jusqu'à 75% pour certains parkings extérieurs à la zone).

Le périmètre compte 50 entrées carrossables, dont certaines amènent à des parkings hors voirie. Les bureaux de la Galerie Agora, de la rue du Lombard, la CBC, l'hôtel Amigo, certains immeubles de logements etc. en sont des exemples.

Le périmètre compte 26 dispositifs de stationnement vélo en voirie, permettant d'accueillir jusqu'à 124 vélos. Lors de relevés en 2020, environ 1/3 de ces dispositifs étaient inoccupés. La station de pré-métro Bourse offre par ailleurs une grande capacité de stationnement vélo hors voirie : 194 emplacements libres et 628 emplacements sécurisés (payants) dont 18 pour cargos.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Les futurs parking Brucity et de Brouckère vont fournir 1 051 places de parking public hors voirie supplémentaires.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Au vu de l'évolution des fonctions liée à chaque alternative, on constate une diminution des besoins en stationnement motorisé :

	Sitex	1 Logement	2 Tourisme	3 Environnement
Stationnement lié aux habitants, employés et visiteurs « classiques »	1 228	- 75 -6,1%	- 141 -11,5%	- 95 -7,7%

Les parkings privés existant pour répondre à ces besoins pourraient dès lors se voir mutualisés et compenser des pertes en stationnement existant par ailleurs (voir ci-dessous pour les parkings publics ou le parking privé dans des typologies de bâtiment peu adéquates).

Les 3 alternatives prévoient par ailleurs la reconversion du parking Ecuyer (493 places) vers d'autres fonctions, et l'alternative 3 vise également la fermeture du parking Grand-Place sous la place d'Espagne (992 places). Ces parkings étant utilisés en moyenne à hauteur respectivement de 26% et 54%, on peut estimer un report de 128 places pour les alternatives 1 et 2 et de 664 places pour l'alternative 3. Les parkings publics aux alentours proposant près de 10 500 places à distance marchable du périmètre, avec des taux d'occupations plutôt bas, ces reports pourront être épongés dans les alentours du périmètre[18].

Pour rappel, outre les utilisateurs « classiques » du périmètre, il faut ajouter le stationnement lié aux visiteurs spécifiques du lieu (commerces, HoReCa et équipements), à savoir :

	Sitex	1 Logement	2 Tourisme	3 Environnement
Nombre de visiteurs spécifiques (commerces et équipements)	47 346	- 141 -0,3%	+ 7 576 +16%	+ 1 583 +3,3%

[18] Par exemple : 260 places dans le parking Monnaie, 287 places dans le parking Albertine, 240 places dans le parking De Brouckère compte tenu des capacités et taux d'occupation moyens de ces parkings bordant le périmètre

Les besoins spécifiques de ces visiteurs sont difficilement appréhensibles, au vu de la diversité des publics (salles de concert, Parlement, Commissariat, touristes…).

L'augmentation du nombre de logement impliquera par ailleurs l'imposition de développement de stationnement hors voirie, à hauteur de minimum 1 emplacement par logement. Au vu du contexte spécifique (typologie, patrimoine, taux de motorisation, zone piétonne), le PPAS pourrait, via ses prescriptions, réduire cette imposition du RRU, en lien par exemple avec la catégorie patrimoniale des bâtiments. Par ailleurs, vu le développement accru du vélo prévu par le plan Good Move, le nombre d'emplacements de stationnement par logement pourrait également être revu de la même manière.

RECOMMANDATIONS

Au vu du contexte spécifique (typologie, patrimoine, taux de motorisation, excellente desserte en TC, zone piétonne), le PPAS pourrait, via ses prescriptions, réduire l'imposition du RRU de 1 emplacement par logement, en lien par exemple avec la catégorie patrimoniale des bâtiments. Par ailleurs, vu le développement accru de vélos prévu par le plan Good Move, le nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés par logement pourrait également être revu de la même manière. Inversement, des parkings vélo sécurisés à l'échelle de l'immeuble ou de l'îlot sont importants pour garantir le shift modal. La reconversion de parkings automobiles pourrait être l'occasion de garantir une certaine offre de stationnement vélos de différents types (incluant électriques, cargo, long tail…)

La mutualisation des emplacements pour véhicules motorisés existants ferait sens, à définir plus précisément selon les impacts « réels » du scénario final.

La fermeture et reconversion des parkings Ecuyer et Grand-Place semble réaliste au vu de l'offre existante aux alentours.

INTERMODALITE ET SERVICES DE MOBILITE

Sans objet

MICROCLIMAT / SOLS / RESEAU ECOLOGIQUE

RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET ESTIMATIONS EN SITUATION EXISTANTE

Microclimat

Le périmètre est particulièrement concerné par l'effet d'îlot de chaleur urbain notamment du fait de sa grande densité bâtie. La présence de quelques zones de végétation réduit cet impact à l'est du périmètre.

En termes d'ensoleillement, globalement, les gabarits et l'étroitesse des rues n'offrent pas des conditions d'ensoleillement optimales ni des espaces publics ni des espaces privés. Certains bâtiments en intérieur d'îlot sont hors gabarits et impactent également négativement l'ensoleillement.

Sols

Le taux d'imperméabilisation du quartier est très élevé. l'emprise au sol des constructions est de 64% sur le périmètre et la majorité des espaces non bâtis sont construits en sous-sol ou imperméabilisés.

Réseau écologique

Le contexte écologique est globalement très pauvre au sein du périmètre étant donné le degré d'imperméabilisation très élevé. Moins de 2% du périmètre est en pleine terre, et on estime à moins de 1% la végétation sur dalle.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Il n'y a pas de projet concret actuellement susceptible de modifier la situation existante.

En cas de projet, la mesure 0.2 du PRAS impose la création d'espace(s) vert(s) de 10% de la superficie au sol des projets de plus de 5 000m², en un ou plusieurs espaces de 500 m² chacun au minimum.

Le Plan climat de la Ville mentionne la lutte contre les ilots de chaleur urbains parmi ses enjeux, avec la nature comme premier moyen de lutte. Les engagements de la Ville concernent l'espace public, les bâtiments et les intérieurs d'ilots. Le plan comprend l'objectif d'utiliser l'eau comme source de fraîcheur face au réchauffement climatique : de mettre en œuvre le maillage bleu en lien avec le maillage vert et de multiplier les zones de fraicheur ou accès ludiques à l'eau dans chaque quartier de la Ville de Bruxelles, accessibles à moins de 10 minutes de tout point du territoire ; ainsi que de généraliser la Gestion Intégrées des Eaux Pluviales lors des travaux d'espaces publics.

Le plan régional de mobilité prévoit des magistrales piétonnes dont 2 traversent le périmètre du PPAS via la rue du Midi et la rue du Marché aux Herbes. La présence d'arbres et de plantations devrait être assurée tout au long de ces magistrales.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Comme explicité dans la note méthodologique introductive, les parcelles du périmètre étant toutes bâties (pas de friches), et les orientations générales par alternative indiquant par ailleurs « ne plus toucher aux intérieurs d'îlots », l'hypothèse est qu'il n'y aura pas d'augmentation des superficies bâties. La dédensification fait bien partie des enjeux du PPAS et toutes les alternatives prévoient de dédensifier le périmètre, mais dans des mesures variables.

Au niveau du périmètre, les alternatives prévoient les mesures suivantes :

Alternative 1 :

- Dans l'espace public, végétalisation avec des arbres à haute tige dès que possible ;
- Végétalisation des façades non protégées (soit environ 700 façades) avec des plantes grimpantes ;

- En intérieur d'îlot : pleine-terre favorisées avec 30% non bâti dont 75% en pleine terre.

Alternative 2 :

- Dans l'espace public : verdurisation uniquement des rues non pavées ;
- Végétalisation des façades avec des plantes grimpantes pour le bâti de catégorie 3 et 4 (soit environ 140 façades).

Alternative 3 :

- Dans l'espace public : végétalisation avec des arbres à haute tige et de la végétation basse pleine terre dès que possible et perméabilisation des places publiques ;
- Végétalisation des façades non protégées (soit environ 700 façades) avec des plantes grimpantes ;
- En intérieur d'îlot : pleine-terre favorisée avec 30% non bâti dont 75% en pleine terre et plantation d'un arbre à haute tige par tranche de 100m² de pleine terre.

En termes de végétalisation de façades, dans les faits, s'agissant de propriétés privées et de voiries/bâtiments ayant le plus souvent une grande valeur patrimoniale, le taux de réalisation de cette végétalisation n'est pas estimable à ce stade et dépendra d'une part de l'input communal, tant en termes de communication qu'en termes d'incitants, et d'autre part des dispositifs permis dans le respect du patrimoine. A noter qu'une telle végétalisation est déjà possible sans PPAS, dans les limites précitées. On ne peut dès lors pas estimer le réel impact du PPAS à cet égard.

A l'échelle du périmètre, dans le contexte de tissu bâti ancien qui nous occupe, l'appréciation quantitative des aspects concernant le non bâti et la pleine terre n'est pas objectivement réalisable vu la complexité de mise en œuvre à l'échelle de la parcelle et la prise en compte des aspect patrimoniaux, qui influencent grandement le taux de réalisation dans les faits. En revanche, une appréciation est tout à fait possible **sur base des sites-clés** où ces éléments ont clairement été cadrés dans chaque alternative :

L'emprise bâtie et la présence de végétation influencent chacun des 3 critères : microclimat, sol et réseau écologique. Les tableaux ci-dessous permettent de comparer ces éléments au niveau des sites-clés.

Les emprises bâties prévues sur les sites-clés pour les différentes alternatives sont reprises ci-dessous :

	Sitex	1 logement	2 tourisme	3 environnement
Emprise bâtie sites-clés	16 222 m²	13 018 m²	14 589 m²	8 167 m²
Différence d'emprise		-3 204 m²	-1 633 m²	-8 055 m²
Coefficient d'emprise au sol (E/S)	0,69	0,55	0,62	0,35

Les augmentations d'espaces verts sur les sites-clés sont estimées comme suit :

	Sitex	1 logement	2 tourisme	3 environnement
Superficie d'espaces verts sur les sites-clés	0	+5 275 m²	+3 760 m²	+13 505 m²

En rapport avec les gabarits et donc le microclimat, le rapport moyen P/S (surface de planchers / surface de parcelle) sur les sites-clés bâtis est estimé comme suit :

	Sitex	1 logement	2 tourisme	3 environnement
P/S moyen sur sites-clés	3,83	2,88	3,26	1,76

On constate dès lors que :

1/ L'alternative 1 opère, sur les sites-clés, une dédensification d'ampleur intermédiaire en comparaison aux alternatives 2 et 3, de même pour les espaces verts. En termes de gabarits, le P/S moyen est diminué et les ruptures de gabarits existantes en sites-clés sont résolues. Par ailleurs, des augmentations de gabarits sont rendues possibles sur certains sites-clés (CBC et Marché aux Poulets), au vu de l'emprise au sol et des surfaces de plancher totales. Le niveau de détail de l'alternative ne donne pas d'indication sur l'ampleur et la localisation de ces rehausses potentielles.

2/ L'alternative 2 est la plus conservatrice en termes de dédensification et de création d'espaces verts. En termes de gabarits, un léger arasement ponctuel (1 étage) est prévu sur le site-clé Agora, mais globalement les ruptures de gabarits ne sont pas résolues et certains bâtiments des sites-clés peuvent monter plus haut (CBC et Marché aux Poulets). Ici aussi, le niveau de détail de l'alternative ne donne pas d'indication sur l'ampleur et la localisation de ces rehausses potentielles.

3/ L'alternative 3 est la plus volontariste, tant en termes de dédensification que de végétalisation. La proportion de superficie libérée au sol augmente de manière plutôt significative, puisque la superficie libre au sol au sein des parcelles augmente d'un peu moins de 30% (contre un peu moins de 6% pour l'alternative 2). Les sites Ecuyer et Commissariat de Police sont surtout concernés par cette libération de superficie au sol, car pour les autres sites-clés qui voient leur emprise au sol diminuée (Marché aux Poulets, Arlequin, Agora), cette libération semble moins réaliste (propriétés privées). On note également que L'hôtel Arlequin est en catégorie 0 au sol et les 2 autres sont 2 et 3 donc pollué sans risque.
En termes d'uniformisation des gabarits, le P/S moyen est le plus faible et 2 grosses ruptures de gabarits existantes en sites-clés sont résolues (Galerie du Centre et Arlequin).

Au niveau des 5 espaces ouverts traités dans les alternatives, on note que l'alternative 1 prévoit uniquement des arbres à haute tige sur la Place Saint-Jean, que l'alternative 2 ne prévoit pas de végétalisation additionnelle de ces espaces ouverts et que l'alternative 3 végétalise tous ces espaces et crée de nouveaux espaces de pleine terre sur la place d'Espagne, la place Agora et la place Saint-Jean.

On note que l'alternative 2 verra le nombre de touristes et de visiteurs augmenté (~ +7500), avec un risque accru (mais déjà élevé en situation existante) de compaction des sols aux endroits de passage.

Pour résumer, toutes les alternatives visent une dédensification. Les alternatives 1 et 3 ambitionnent de supprimer des ruptures de gabarits et aucune des alternatives ne prévoit d'augmentations de hauteur de bâti pouvant engendrer de nouvelles ruptures de gabarits avec ombrage majeur. Elles visent toutes à augmenter la végétalisation, mais à des degrés divers, l'alternative 3 étant la plus volontariste. La présence de bâtiments hors-gabarits est en grande partie résolue dans les alternatives 1 et 3, avec des impacts locaux positifs sur les conditions d'ensoleillement.

L'effort d'imperméabilisation de l'alternative 3 aura un impact indéniable tant sur le réseau écologique que sur l'atténuation de l'effet d'ilots de chaleur. La spatialisation permettra également d'évaluer le degré de pertinence de cette végétalisation.

RECOMMANDATIONS

Tant la dédensification que la résolution des ruptures de gabarits est souhaitable. Le PPAS peut effectivement mieux cadrer ces thématiques pour le futur. Cependant, l'expérience des PPAS bruxellois passés montre que l'objectif est rarement atteint à partir du moment où cela implique une diminution significative des surfaces de plancher, et que les sites ne sont pas des propriétés publiques. L'impact réel d'une telle mesure est potentiel mais peu probable sans mesure compensatoire. Il est d'autant plus important de porter les mesures de dédensification au droit des propriétés publiques.

L'imposition de pleine terre semble dans tous les cas une mesure intéressante et importante dans le présent contexte dense et minéral, tant d'un point de vue du microclimat que du réseau écologique. L'absence de prescriptions quantifiées et claires en ce qui concerne la verdurisation, notamment de l'espace public (par exemple « dès que possible ») laisse présager un effet nul des prescriptions à cet égard. Il importe que les impositions soient plus précises et mesurables. Comme évoqué plus haut, l'effectivité de certaines mesures rentrent difficilement dans le cadre d'un PPAS, telles que la végétalisation des façades, où d'autres outils seront plus pertinents (communication communale, aides communales). Les mesures d'accompagnement du PPAS devraient au minimum indiquer ces besoins.

Il est par ailleurs à noter que la végétalisation, tant en rue qu'en façade, pourrait avoir des impacts sur la mise en valeur du patrimoine (plantes en façade cachant des éléments intéressants, arbres en voirie limitant les vues globales sur les façades depuis la rue.

En dehors de la végétalisation, la question de la gestion intégrée des eaux pluviales au niveau de l'espace public (notamment en voirie) pourrait être développée, en parallèle de celle développée au niveau de la parcelle.

En termes de gabarits, les augmentations de gabarits permises sur certains sites-clés mériteraient d'être davantage cadrées (Marché aux Poulets et CBC).

De manière générale, la phase de spatialisation sera déterminante pour l'évaluation de cette thématique, tant en ce qui concerne l'ensoleillement, que le maillage vert et l'atténuation de l'effet d'îlots de chaleur.

EAUX

HYPOTHÈSES

Consommation moyenne annuelle :

- par habitant : ~100 l /jour, soit 35 m³/an à domicile (Vivaqua, 2023)
- par travailleur : 11,1 m³/an au lieu de travail (BE / Benchmark / EMAS2011), soit ~1/3 de la consommation des résidents
- par visiteur (hors hôtel) : 1/50^{e} de la consommation d'un résident (cela équivaut à ~2 visiteurs sur 5 vont aux toilettes), soit ~2l/jour ou 0,7 m³/an
- par m² d'hôtel : 1,52 m³/an, soit 200 l/chambre/j, ce qui correspond à une consommation pour un hôtel 2 étoiles avec douche ou baignoire (Cegibat, 2021)

RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET ESTIMATIONS EN SITUATION EXISTANTE

Le taux d'imperméabilisation du sol est très élevé au sein de la zone (~98%). Il n'existe pas d'aménagement intégré des eaux pluviales dans la zone étudiée ou à proximité. La surface phréatique de la nappe est peu profonde sur le périmètre (nappe alluviale de la vallée de la Senne). A l'ouest de la Grand Place, le périmètre présente un aléa d'inondation faible à moyen. Des bassins d'orage existent sous les boulevards du Centre, ceux-ci arrivent 1 à 2 fois par an proche de la saturation.

Le réseau public d'égouttage est de type unitaire. Les eaux usées générées sur le site sont principalement de type domestique et sont déversées à l'égout.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Il n'y a pas de projet concret actuellement susceptible de modifier la situation existante.

Le plan régional de mobilité prévoit cependant des magistrales piétonnes dont 2 traversent le périmètre du PPAS via la rue du Midi et la rue du Marché aux Herbes (voir thématique Déplacements). La présence d'arbres et de plantations devrait être assurée tout au long de ces magistrales, permettant d'y intégrer la gestion des eaux pluviales.
De plus, le plan climat de la Ville comprend l'objectif de généraliser la Gestion Intégrées des Eaux Pluviales lors des travaux d'espaces publics.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

La comparaison des alternatives en ce qui concerne la dédensification a déjà été évoquée dans les critères précédents (Microclimat/sol/réseau écologique). Sur base des sites-clés, on a pu conclure que les 3 alternatives prévoient une diminution de l'emprise au sol des bâtiments avec une augmentation de la perméabilité du sol, et que l'alternative 3 était la plus volontariste.

Ci-dessous nous comparons les alternatives en termes de consommation d'eau et rejets d'eaux usées.

Consommation d'eau

Les consommations d'eau additionnelles par rapport à la situation existante peuvent être estimées à :

	Sitex	1 logement	2 tourisme	3 environnement
Nbre d'habitants	220 960	+ 643	+ 62	+ 26
Nbre de travailleurs	8 730	- 1 528	- 1 494	- 970
Nbre de visiteurs	48 120	- 182	+ 7 419	+ 1 535
Consommations	320 000 m³/an Soit ~ 875m³/jour	+ 4 343 m³/an soit ~ +12m³/jour	+ 14 514 m³/an soit ~ -40m³/jour	- 17 744 m³/an Soit ~ -48m³/jour

La hausse des consommations d'eau est la plus impactante dans le cas de l'alternative 2, à mettre en lien avec l'augmentation des superficies d'hôtel. L'augmentation des consommations d'eau est moindre dans l'alternative 1 où elle est liée à l'augmentation des superficies de logement.

Inversement, dans l'alternative 3, on constate une importante diminution de la consommation d'eau qui est liée à la dédensification plus importante, et donc la diminution des superficies de toutes les fonctions (à l'exception de la fonction commerciale).

Rejet des eaux

En lien avec la consommation d'eau, on peut estimer la production d'eaux usées, comme suit :

	Sitex	1 logement	2 tourisme	3 environnement
Production d'eaux grises	188 392 m³/an	+ 7 321 m³/an	+ 12 584 m³/an	- 10 133 m³/an
Production d'eaux noires	131 590 m³/an	- 2 978 m³/an - 2,2%	+ 1 930 m³/an + 1,5%	- 7 611 m³/an - 5,8%

On constate, dans l'alternative 1, que la production d'eaux grises augmente, en lien avec l'augmentation du logement, alors que la production d'eaux noires diminue, en lien avec la diminution de bureaux.

L'alternative 2 est celle qui produit la plus grande quantité d'eaux usées, venant de l'activité hôtelière pour la plus grande part.

On note qu'en ce qui concerne les échanges de flux entre fonctions (réutilisation des eaux grises-échanges de chaleur), le contexte spécifique n'est globalement pas propice (présence de petites parcelles et petites superficies de fonctions, opérations de rénovation éparses sur le territoire plutôt que grosse interventions).

RECOMMANDATIONS

Etant donné la grande quantité d'eaux consommées et donc d'eaux usées produite par les établissements hôteliers, ceux-ci pourraient se voir imposer des contraintes spécifiques en termes de réutilisation d'eau de pluie, voire d'installer par exemple un système de récupération de la chaleur des eaux usées.

Cette mesure spécifique à la fonction hôtelière s'intègre dans une optique de gestion intégrée des eaux pluviales globale tant à l'échelle de la voirie qu'à l'échelle de la parcelle, de manière à tendre vers le zéro rejet pour compenser l'imperméabilisation importante du périmètre. On recommande d'intégrer des prescriptions allant dans ce sens dans le PPAS.

ENERGIE

HYPOTHESES

Les hypothèses suivantes ont été retenues :

- Consommation d'énergie moyenne annuelle
  - → en situation actuelle
    - 300 kWh/m².an pour le logement (BE, Rapport technique-PACE-P.46, avril 2023)
    - 241 kWh/m².an pour l'hotellerie (ADEME)
    - 325 kWh/m².an pour le bureau (EIE projet ZIN sur base de Bruxelles Environnement, comme valeur de référence pour des immeubles de bureau de plus de 10 000 m²)
    - 217 kWh/m².an pour les autres fonctions (energieplus, 2007, moyenne gaz-électricité).
  - → en cas de rénovation
    - 150 kWh/m².an pour le logement issu de rénovation lourde (BE, Rapport technique-PACE-p.47, avril 2023)
    - 203 kWh/m².an pour l'hôtellerie (estimation sur base du RIE projet ZIN)
    - 155 kWh/m².an pour les bureaux (BE, Rapport technique-PACE-p.51, avril 2023)
    - 180 kWh /m².an pour les autres fonctions. Des types plus spécifiques n'ayant pas été définis pour les commerces et équipements, cette hypothèse a été posée sur base d'une moyenne entre les hôtels et les bureaux.
- Efficacité de 0,220 kg de CO2 émis / kWh (Energuide Sibelga, 2023).

RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET ESTIMATIONS EN SITUATION EXISTANTE

Sur base des hypothèses ci-dessus, et au vu de la répartition des fonctions au sein du périmètre (environ 1/3 de logement et 2/3 répartis sur les fonctions de bureau, commerce, hôtel et équipement), la consommation annuelle de la zone peut être estimée grossièrement à 160 GWh, pour un rejet d'environ 35 000 t CO_2.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

En cas de projet de rénovation lourde ou démolition-reconstruction, les bâtiments développés devraient se conformer aux standards énergétiques récents, et ainsi améliorer l'efficacité énergétique par rapport à la situation actuelle.

On note que dans le cadre de la réglementation PEB, les biens classés, inscrits sur la liste de sauvegarde, en voie de classement ou en voie d'inscription sur la liste de sauvegarde, l'autorité délivrante du permis peut imposer une dérogation « patrimoine » totale ou partielle aux exigences PEB, lorsque le respect total ou partiel de ces exigences porte atteinte à la conservation de ce patrimoine.

Il importe cependant de mentionner que la réglementation PEB deviendra de plus en plus stricte pour les autres bâtiments non patrimoniaux.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Consommations des bâtiments

Les diminutions et augmentations des surfaces plancher, couplées à la modification des répartitions entre les fonctions implique, pour les 3 alternatives, des modifications de consommation d'énergie pouvant être estimées comme suit, tenant compte des meilleures performances des superficies nouvelles issues de la rénovation (et parfois de la reconstruction) :

	Sitex	1 Logement	2 Tourisme	3 Environnement
Logements	220 958 m²	+ 22 955 m²	+ 2 227 m²	- 1 355 m²
Equipements	116 307 m²	- 16 166 m²	- 22 430 m²	- 37 839 m²
Commerces et ReCa	113 563 m²	+ 4 977 m²	+ 31 418 m²	+ 18 285 m²
Hôtels	65 985 m²	- 707 m²	+ 15 787 m²	- 4 745 m²
Bureaux	85 902 m²	- 20 574 m²	- 33 262 m²	- 11 460 m²
TOTAL	602 715 m²	- 6 115 m²	- 2 150 m²	- 19 870 m²
Consommations annuelles	160 000 MWh pour 35 000 t CO_2	- 5 410 MWh pour 1 190 t CO_2 (-3,4%)	- 5 740 MWh pour 1 260 t CO_2 (-3,6%)	- 7 090 MWh pour 1 560 t CO_2 (-4,4%)

Sans grande surprise, l'alternative 3, qui prévoit une diminution plus conséquente des surfaces de plancher est la moins impactante en termes de consommation d'énergie et d'émissions de CO_2.

Cette alternative prévoit par ailleurs d'interdire toute opération de démolition-reconstruction, dès lors, le bâti rénové sera moins performant qu'un bâti neuf, mise à part toute considération relative à l'énergie grise.

Energie grise des bâtiments

L'alternative 1 prévoit de n'autoriser les démolitions-reconstructions avec remembrement dans le bâti non patrimonial (catégories 3 et 4), qu'à condition d'y implanter du logement. Seule la rénovation lourde du bâti patrimonial non classé (catégorie 2) est permise, quelque soit la fonction.

Dans l'alternative 2, il n'y a pas de restriction sur les démolitions-reconstructions, remembrements et les divisions de biens. Les biens repris à l'inventaire Iris monument ne sont donc pas davantage protégés et pourraient faire l'objet d'une opération de démolition-reconstruction.

Dans l'alternative 3, les démolitions sont autorisées seulement dans le cas des opérations de dédensification : les démolitions-reconstructions ne sont donc pas autorisées, au profit des opérations de rénovation moins émettrices de gaz à effet de serre.

En termes d'énergie grise, l'alternative 3 est la plus ambitieuse, suivie par l'alternative 1. L'alternative 2 n'édicte aucune obligation, permettant un statu quo par rapport à la situation existante. Au global, pour chaque projet, un bilan est nécessaire, mettant en relation des gains liés aux consommations futures du bâti et l'énergie grise nécessaire à sa construction. Le bilan peut être plus avantageux ou non, ce qui est à analyser au cas par cas au stade du projet

Déplacements

Outre l'énergie liée à la consommation du bâti, il y a de lieu de prendre en compte l'énergie liée aux déplacements. A cet égard on renvoie le lecteur à la thématique « Déplacements ».

Dans les 3 alternatives, les déplacements liés aux emplois et visiteurs de bureaux et d'équipements sont réduits, alors que les déplacements liés au Commerce et aux ReCa sont partout augmentés dans des

proportions variables. Les déplacements liés aux logements ou hôtels augmentent ou diminuent selon les alternatives.

De ce fait, les utilisateurs journaliers du quartier (donc les déplacements liés, en tous modes) se verront diminués dans les 3 scénarios. La diminution estimée est cependant relativement faible (max 12,5%).

Les alternatives 3 et surtout 2 impliquent par contre un nombre plus élevé de visiteurs spécifiques jusqu'à 16%. Ces visiteurs se déplaçant principalement à pied au sein du périmètre, et au vu des tendances actuelles de réduction de l'arrivée dans le centre en voiture, on notera principalement une augmentation de l'usage piéton du périmètre, ce qui correspond à la SMV, et donc pas d'impact en termes d'énergie.

RECOMMANDATIONS

Etant donné la complexité du bilan tenant compte de la composante patrimoniale, le PPAS peut difficilement se prononcer sur la globalité du périmètre, mais il pourrait imposer un bilan carbone pour les projets, par exemple via l'outil démolition-reconstruction (Ecores).

Dans le contexte qui nous occupe (Zone de protection Unesco), la « sévérité » du PPAS en ce qui concerne les critères qui fondent la rénovation plutôt que la démolition-reconstruction, serait totalement justifiée. Le niveau ultime de cette sévérité serait l'interdiction totale des opérations de démolition-reconstruction, comme le prévoit l'alternative 3. Le PPAS est aussi un outil adéquat pour offrir une protection contre la démolition, moindre que celle du classement, par exemple à tous les biens inscrits à l'inventaire Iris monument. L'alternative 1 se rapproche de cette option. A défaut, on prévoira au moins une analyse approfondie des sites repris en catégorie 2 sur la carte de valeur patrimoniale afin de sélectionner et de protéger davantage les sites qui présentent un intérêt plus marqué tant par leurs caractéristiques intrinsèques (par l'architecture ou par l'étroitesse du parcellaire existant) que par leur implantation dans un ensemble d'intérêt patrimonial.

CIRCULARITE

HYPOTHÈSES

Proportions des types de « déchets » selon le poids total annuel (452 892 t) collectés (Bruxelles Propreté, 2019) :

	Déchets ménagers		Déchets non ménagers (professionnels et commerce)	
	t /an	Proportion	t /an	Proportion
Sacs blancs	206 094	63 %	90 214	73 %
Sacs jaunes	26 563	8 %	25 388	21 %
Sacs bleus	12 178	4 %	3 467	3 %
Sacs oranges et sacs verts	20 815	6 %	1 183	1 %
Verre	27 201	8 %	0	0 %
Encombrants	36 265	11 %	3 524	3 %

Quantité de déchet produite par habitant en RBC : 400 kg/an (Bruxelles Environnement, Guide Bâtiment Durable)

Quantité de déchet produite par travailleur du secteur tertiaire : 240 kg/an (Bruxelles Environnement, Guide Bâtiment Durable)

Quantité de déchet produite par les commerces et équipements : 14,56 kg/m².an (Ariès sur base de Bruxelles Environnement, RIE du PAD Loi, 2018)

Un groupe de bulle à verres (blancs et couleurs) doit être installé pour environ 600 habitants

RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET ESTIMATIONS EN SITUATION EXISTANTE

Les déchets sont produits par les logements, l'HoReCa, les commerces et les bureaux. Au vu des chiffres de la situation existante et des hypothèses posées, on peut estimer la quantité annuelle de déchets produits à :

	Tout-venant	Papier-carton	PMC	Déchets putrescibles	Encombrants	TOTAL
Sitex	5 065 t	1 355 t	200 t	120 t	475 t	7 200 t

Au niveau des déchets de construction, la composante patrimoniale exerce une action positive sur la limitation des déchets de construction et sur l'utilisation des ressources, vu qu'elle implique la conservation de l'existant, évitant l'utilisation de nouveaux matériaux. Généralement, les matériaux nécessaires à leur entretien sont « facilement » disponibles et locaux et peuvent de surcroît, dans de nombreux cas, être issu de la récupération/réemploi (pierre bleue, brique, bois, chaux, tuile, …)

Il n'y a pas d'échanges connus entre les fonctions au sein des bâtiments du PPAS ou à leurs alentours.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Les ambitions des instances régionales vont dans le sens d'encourager la rénovation, de promouvoir des canaux de réutilisation des matériaux, et de construire des bâtiments adaptables à diverses fonctions.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Les aspects liés à la démolition-reconstruction ont été discutés dans le critère précédent « Energie ».

La combinaison de fonctions proposé par les alternatives influencera la production de « déchets », en venant modifier les types de déchets générés au sein du PPAS. On peut estimer la variation de la quantité annuelle de déchets produits comme suit :

	1 Logement	2 Tourisme	3 Environnement
Tout-venant	-120 t	+150 t	-260 t
Papier/carton	-60 t	+50 t	-75 t
PMC	+0 t	+5 t	-10 t
Déchets putrescibles	+13 t	+3 t	-4 t
Verre	+20 t	+35 t	-10 t
Groupes de bulles à verre	+1	+0	+0
Encombrants	+15 t	+55 t	-25 t
Total	-130 t (1,8%)	+300 t (4,1%)	-380 t (5,3%)

La seule alternative qui engendre une augmentation de la production de déchets est l'alternative 2, en lien avec la nouvelle combinaison de fonctions, davantage axée sur le commerce, l'HoReCa et les hôtels. A cette production liée aux surfaces de plancher, il y a lieu d'ajouter la production des poubelles publiques qui seront également plus sollicitées dans l'alternative 2.

Les alternatives 1 et 3 engendrent une diminution de la production de déchets en lien avec la nouvelle combinaison de fonctions et la diminution des surfaces de plancher. Les déchets générés par les visiteurs (poubelles dans l'espace public) seront également augmentés par rapport à la situation existante par la présence accrue de commerces, mais dans une moindre mesure que dans l'alternative 3.

RECOMMANDATIONS

Imposer pour tout projet un inventaire des éléments présentant un potentiel pour le réemploi.

MODULARITE DES ESPACES

Sans objet

SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS ET INTERACTIONS ENTRE LES CRITÈRES

Les recommandations émises dans chaque point d'analyse sont reprises ici de manière synthétique. Des conclusions générales et croisées sont ensuite tirées de l'analyse, et un tableau de l'interaction entre les recommandations et les critères clôture cette partie de l'étude.

SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS

L'objectif ici est de rappeler synthétiquement les recommandations émises au fil du texte. Pour les recontextualiser et comprendre d'où elles sont tirées, il y a lieu de se référer à l'analyse faite dans les pages ci-dessus.

Organisation spatiale

- Structure des espaces bâtis et ouverts
    - Fixer des objectifs d'augmentation des espaces ouverts au sein des parcelles et de manière spatialisée, en tenant compte des spécificités de chaque îlot (présence plus ou moins importantes d'annexes patrimoniales potentielles, possibilités de dégagements importants via un ou plusieurs projets d'ampleur), plutôt que de viser des prescriptions générales qui s'appliquent à l'ensemble du périmètre ;
    - Trouver des leviers et mesures d'accompagnement pour atteindre effectivement ces objectifs, au vu de la complexité du bâti d'une part (petites parcelles), du patrimoine et du caractère privé de la majorité des parcelles (droits de constructions acquits).
- Eléments construits et patrimoine
    - Offrir une protection, moindre que celle du classement, contre la démolition, par exemple, comme proposé dans l'alternative 1, à tous les biens inscrits à l'inventaire Iris monument. A défaut, on prévoira au moins une analyse approfondie des sites repris en catégorie 2 sur la carte de valeur patrimoniale ;
    - Sévérité du PPAS en ce qui concerne la rénovation plutôt que la démolition-reconstruction
- Paysages urbains et repères symboliques
    - D'un point de vue strictement programmatique, on ne peut pas identifier d'impact sur le paysage. Cependant, il y aura lieu, en phase de spatialisation de vérifier les impacts liés à l'augmentation de certains gabarits en vue d'une dédensification par diminution de l'emprise au sol, ainsi que l'impact d'arasements éventuels.

Dynamique urbaine

- Population et logement
    - Inciter à une proportion suffisante de logement par rapport aux fonctions telles que l'HoReCa ;
    - Prévoir d'augmenter les équipements de proximité et développer des espaces verts (d'envergure) accessibles au public pour assurer une soutenabilité de la densification ;
    - Assurer le développement de logements publics, plutôt pour certains îlots ciblés, plus probables, que pour l'ensemble des îlots ;
    - Imposer 100% de logement public dans les propriétés appartenant aux pouvoirs publics ;
    - Assurer le développement de logements de grande taille ;
    - Mettre au point une règlementation et un contrôle de la transformation de logements en appartements/logements touristiques afin d'endiguer la dérive actuelle ;

- Equipements et commerces
    - Rédiger des prescriptions générales précisant le type d'équipements à développer, soit dans certaines zones (en fonction des propositions, analyses et conclusions de la phase de spatialisation) soit dans toutes les zones.
    - Assurer la protection des fonctions équipement et commerce de proximité, par exemple via les prescriptions générales ;
    - Le cas échéant (entre autres selon la spatialisation des fonctions), les proportions maximum de commerce par projet et par immeuble pourraient être adaptées en fonction des îlots, entre autres également pour limiter l'impact patrimonial des développements possibles (remembrement…).
    - Ne pas oublier l'impact en termes d'emploi en posant des choix relatifs aux ReCa.
- Hotels
    - Limiter les fonctions touristiques au sein du périmètre Unesco. Une politique de diversification, voire de dispersion du tourisme pourrait répondre aux problématiques engendrées ;
    - Intervenir sur le marché des logements touristiques (logements entiers mis en ligne), en complément du 'stop hôtels' envisagé. Par exemple via l'obligation de coupler la création de nouvelles résidences de tourisme à des mesures compensatoires (article 0.12 du PRAS) via les demandes de permis), le fait de faire appliquer un seuil maximal (par ex. 25% du parc de logements) pour les logements touristiques (cf. Bruges ou Ostende), de contrôler de manière plus stricte l'ordonnance de 2014, d'en relever la charge fiscale, (attention, vraisemblablement de façon zonée, ni orienté vers un seul type d'hébergement touristique)… ;
    - Préparer l'impact du développement de fonctions et activités touristiques autour du périmètre si on les réduit ici. Intérêt de se doter d'une vision transversale sur l'hypercentre qui met en évidence vers quel type de centre-ville on souhaite s'orienter (vision), par exemple le Plan Communal de Développement Durable (toujours en gestation) ;
    - Mettre en place une vision politique au niveau régional sur l'offre en hébergement et mise en place d'un outil permettant d'évaluer les nouvelles demandes d'extension ou d'implantation (cf. Maastricht) : toute nouvelle offre doit démontrer comment elle compte se distinguer de l'existant et augmenter l'attractivité de la ville comme destination, fournir la preuve de viabilité dans le marché.
- Activités et transition économiques
    - Permettre la conservation de superficies de plancher de bureau variées (zones administratives pour de grands bureaux et prescriptions spécifiques aux zones d'habitat et/ou mixte pour des superficies plus petites, accueillant des bureaux plus petits (PME…)). Les zones alentours du périmètre proposant quant à elles des superficies importantes, leur limitation semble peut-être plus pertinente (par exemple au profit de la fonction hotellière, cf. point précédent sur les hôtels).
    - Permettre les activités productives tout en les limitant, ce qui est le cas dans le PRAS. S'il existe une réelle volonté de développer des activités productives, le PPAS devrait s'assurer, via ses prescriptions générales, de leur « priorité » sur d'autres fonctions, peut-être définir certains lieux plus propices que d'autres (voir spatialisation), et prévoir des mesures d'accompagnement incitantes.

Environnement humain

- Bruits et vibrations
    - Les recommandations seront plutôt du ressort de l'analyse des alternatives spatiales (la localisation des logements et hôtels ainsi que le développement et l'aménagement des espaces publics devront être pensés pour limiter les impacts négatifs du bruit sur les fonctions sensibles).
- Qualité des espaces publics pour le déplacement et le séjour
    - Orienter les aménagements vers une certaine qualité de « séjour » (mobilier urbain, choix des plantations…).
    - Gérer l'usage de l'espace public par le privé (terrasses de cafés, débordement de commerces etc.), notamment au vu de l'augmentation du nombre de piétons dans le périmètre. Cela pourrait prendre place dans la phase de spatialisation (où gérer de manière plus stricte), mais sera également à traiter vie des outils extérieurs au PPAS.
    - Cadrer les activités productives (types et/ou lieux, relation avec l'espace public…) sur base du potentiel impact néfaste vis-à-vis de l'animation de l'espace public (la fréquence des livraisons, la taille des camions nécessaires donc des entrées dans le bâtiment, la présence de murs aveugles, …).

Déplacements

- Mise en œuvre de la SMV et modes de transport
    - Au vu du contexte spécifique de la zone, assurer la qualité de mise en œuvre des réseaux actifs (vélo et piétons + accessibilité universelle) sur l'espace public (prescriptions générales et/ou mesures d'accompagnement) ;
    - Améliorer les conditions de déplacements et de séjours, surtout sur certains axes. La phase de spatialisation et la rédaction des prescriptions générales du PPAS sont des étapes plus propices par rapport à cette thématique ;
    - Revoir le passage de l'itinéraire Vélo Confort par la rue du Marché aux Herbes ;
    - Traiter les enjeux pré-identifiés (rééquilibrage de l'axe Lombard au profit des TC et vélos, accès à la gare centrale à travers le bâti (cf. PPAS Putterie), assurer la cohabitation des modes sur la rue Duquesnoy) dans les phases suivantes de l'étude.
- Poids lourds et livraisons
    - Définir l'activité « hub logistique » (entre autres dans les types de fonction), pour qu'il puisse prendre place au sein du périmètre.
- Stationnement
    - le PPAS pourrait réduire l'imposition du RRU de 1 emplacement par logement, en lien par exemple avec la catégorie patrimoniale des bâtiments. Inversement, des parkings vélo sécurisés à l'échelle de l'immeuble ou de l'îlot sont importants pour garantir le shift modal.
    - La reconversion de parkings automobiles pourrait être l'occasion de garantir une certaine offre de stationnement vélos de différents types (incluant électriques, cargo, long tail…)
    - La mutualisation des emplacements pour véhicules motorisés existants ferait sens.
    - La fermeture et reconversion des parkings Ecuyer et Grand-Place semblent réalistes au vu de l'offre existante aux alentours.

Environnement et climat

- Microclimat / sol / réseau écologique
    - Dédensifier et résoudre les ruptures de gabarits ;
    - Porter des mesures de dédensification au droit des propriétés publiques ;

    - Imposer de la pleine terre semble dans tous les cas (prescriptions précises et mesurables). Mobiliser les mesures d'accompagnement du PPAS pour préciser certaines prescriptions ;
    - Porter attention à la mise en valeur du patrimoine lors du choix des impositions relatives à la végétalisation, tant en rue qu'en façade ;
    - Développer la question de la gestion intégrée des eaux pluviales au niveau de l'espace public (notamment en voirie), en parallèle de celle développée au niveau de la parcelle ;
    - Les augmentations de gabarits permises sur les sites Marché aux Poulets et CBC mériteraient d'être davantage cadrées ;
    - De manière générale, la phase de spatialisation sera déterminante pour l'évaluation de cette thématique, tant en ce qui concerne l'ensoleillement, que le maillage vert et l'atténuation de l'effet d'îlots de chaleur.
- Eaux
    - Imposer des contraintes spécifiques en termes de réutilisation d'eau de pluie et/ou réutilisation de la chaleur des eaux usées aux fonctions hotellières ;
    - Tendre vers le zéro rejet, tant à l'échelle de la voirie qu'à l'échelle de la parcelle, pour compenser l'imperméabilisation importante du périmètre.
- Energie
    - Imposer un bilan carbone pour les projets, par exemple via l'outil démolition-reconstruction (Ecores).
    - « Sévérité » du PPAS totalement justifiée en ce qui concerne la rénovation plutôt que la démolition-reconstruction. Le PPAS est un outil adéquat pour offrir une protection contre la démolition, moindre que celle du classement, par exemple à tous les biens inscrits à l'inventaire Iris monument.

Circularité

- Circularité
    - Imposer pour tout projet un inventaire des éléments présentant un potentiel pour le réemploi.

CONCLUSION TRANSVERSALE

L'analyse des propositions programmatiques pour le périmètre d'étude abouti premièrement à un ensemble de constats relatifs à des **enjeux transversaux et spécifiques au périmètre**.

On note par exemple, quels que soient les alternatives proposées, la nécessité de développer des espaces verts accessibles au public, pour combler un manque existant et qui sera renforcé par le développement du quartier.

De même, les fonctions « équipement » et « activités productives », de par leur « faible rentabilité au m² », sont des fonctions qu'il convient de protéger, au vu du prix de l'immobilier existant et des tendances actuelles dans le quartier.

Enfin, si la dédensification bâtie (ensemble du territoire) et la résolution des ruptures de gabarits (spécifiques) sont importantes, elles imposent des diminutions de superficies plancher dans le quartier, donc une complexité dans le cas des propriétés privées (droits acquis) et une augmentation de la valeur des superficies plancher restantes, qui n'est pas spécialement bénéfique dans le cas spécifique qui nous occupe.

Par ailleurs, le contexte patrimonial a un rôle important dans le cadre de l'étude et impacte tant le PPAS en lui-même que le processus de sa mise en place. En effet, d'une part, le fait de réaliser un PPAS conservatoire est l'intérêt majeur de cet outil pour la zone étudiée. La contrainte patrimoniale et la

densité bâtie sont d'autre part tellement importantes que les différences entre les alternatives sont assez subtiles.

Ces dernières ne sont pas équivalentes pour autant, mais les subtilités s'expriment principalement de manière qualitative. Si les impacts sont limités de manière générale, la différence est surtout marquée par les thématiques impactées par chaque alternative.

Dans la globalité, l'impact quantitatif est finalement très faible (quelques pourcents de différence avec l'existant et entre les alternatives), à l'exception du potentiel d'emploi, dont les impacts dépassent la dizaine de % de différence par rapport à l'existant.

Les impacts ayant plus d'importance au niveau quantitatif seront donc surtout ceux liés aux sites-clés. Les propositions sont par contre plutôt de l'ordre du projet et moins de la planification globale. Un des marqueurs de cette problématique et l'apparition de réflexions relatives à la faisabilité technique et opérationnelle des propositions.

Les mesures d'accompagnement auront dès lors un rôle important pour ces sites (prescriptions plus générales pour ne pas se conformer à un projet trop précis, mais volontés et orientations à donner via le scénario préférentiel et les mesures d'accompagnement du PPAS).

De la même manière, les sites-clés qui sont des propriétés publiques sont des opportunités à saisir pour s'approcher effectivement et « rapidement » des objectifs définis pour le PPAS (e.a. logements sociaux).

De manière générale, on peut constater que le PRAS permet de répondre globalement aux enjeux quantitatifs mis en avant par le diagnostic et aux objectifs du PPAS. Le PPAS devra dès lors se concentrer sur les aspects qualitatifs des enjeux et objectifs : l'analyse des alternatives programmatique abouti sur l'importance, dans une moindre mesure de la spatialisation des fonctions, mais principalement de la rédaction des prescriptions générales et des mesures d'accompagnement. Les thématiques telles que le commerce, les équipements, les bureaux, les activités productives, l'espace public… ne seront pas tellement impactées par leur quantité (superficies prévues au plan) ou leur localisation au sein du périmètre, mais bien par la diversité des types définis au sein de ces thématique (commerce de proximité, équipement de proximité, activités artisanales…) et les spécificités des prescriptions qui les concernent (qualité de l'espace public, public ciblé, activités types…).

L'analyse a également abouti sur la mise en lumière d'un nombre important d'enjeux qui ne restaient pas réellement dans le cadre du PPAS, tels que les problématiques liées au logements touristiques (airBnB), les vides locatifs, les horaires de livraison, la privatisation de l'espace public (terrasses)… ou dont les probabilités de réalisation sont limitées (désimperméabilisation, dédensification du bâti, développement d'activités productives, végétalisation…). Le scénario préférentiel pourra reprendre ces points, mais le cadre du PPAS lui-même ne pourrait en aborder que certaine et uniquement via les mesures d'accompagnement. Il semble donc indispensable d'accompagner la mise en œuvre du PPAS par d'autres outils et leviers pour atteindre les objectifs et activer effectivement le périmètre.

Dans la même veine, il semble important de replacer le PPAS et le périmètre étudié dans un cadre plus large, qui gère une série de problématique à l'échelle du pentagone voire de la Commune toute entière. C'est particulièrement le cas par exemple pour les hôtels et les bureaux, dont les stratégies de développement doivent être étudiées et définies à une échelle plus large. Le Plan Communal de Développement Durable, en cours d'établissement, pourrait être l'occasion de se prononcer sur ces sujets.

INTERACTIONS ENTRE LES CRITERES

	ORG. SPATIALE			DYNAMIQUE URBAINE				ENVIRONNEMENT HUMAIN				DEPLACEMENTS								ENVIRONNEMENT ET CLIMAT					CIRCULARITE	
	Structure des espaces	Eléments construits et patrimoine	Paysage urbain	Population et logement	Equipements et commerces	Hôtels	Activités et transition économiques	Bruit et vibrations	Qualité des espaces publics	Qualité de l'air	Sécurité	Mise en œuvre de la SMV	Piéton	Vélo	Transports en commun	Voitures	Poids lourds	Stationnement	Intermodalité	Microclimat	Sols	Réseau écologique	Eaux	Energie	Circularité des matériaux et des flux	Modularité des espaces
Viser des objectifs d'augmentation des espaces ouverts au sein des parcelles en tenant compte des spécificités de chaque îlot (annexes, projets d'ampleur…) plutôt que de viser des prescriptions générales (30% non bâti) & Trouver des leviers et mesures d'accompagnement pour atteindre ces objectifs d'augmentation des espaces ouverts (cf. petites parcelles, patrimoine, droits de constructions acquits)																									
Saisir l'opportunité du PPAS conservatoire pour protéger le patrimoine non protégé (cat. 2 dont Iris monument), sévérité vis-à-vis des démolitions-reconstructions																									
Objectif du PPAS > inciter à suffisamment de logement																									
Développements d'espaces verts accessibles au public, d'espaces verts et zones de repos																									
Imposition de pleine terre importante même si difficile à respecter dans les faits donc impact concret limité																									
Gestion intégrée des eaux pluviales dans l'espace public peut être développée																									
Variation du type de logements (abordable/social via prescriptions du PPAS, grande taille via mesures d'accompagnement) > mobiliser les propriétés publiques (en lien avec le prix de l'immobilier)																									
Prescriptions générales et mesures d'accompagnement pour préciser le type d'équipements (en lien avec les habitants)																									
Protéger les fonctions équipement et activités productives																									
Prescriptions générales et mesures d'accompagnement pour préciser le type de commerces																									
Spatialisation de l'offre commerciale (ReCa vs logement + point de vue patrimonial)																									
Limiter l'activité hôtelière au sein du périmètre au profit des zones alentours (cf. volonté de dispersion du tourisme)																									
Intérêt de conserver des bureaux pour la mixité du quartier (tendance régionale) et préserver la diversité de l'offre existante																									
Cadrer le type d'activités productives (camions, façades aveugles, rez inactifs…)																									
Importance des prescriptions générales pour assurer une certaine qualité d'aménagement pour le séjour – au minimum précisions via des mesures d'accompagnement																									
Qualité de mise en œuvre des réseaux doux à assurer (ea accessibilité universelle) > prescriptions générales et/ou mesures d'accompagnement																									
Prescriptions générales : Définition de l'activité « hub logistique »																									
Stationnement : Réduction impositions RRU logt																									
Développement stationnement vélo en poches hors voirie																									
Dédensification (MAIS diminution des superficies plancher > complexe sauf si propriétés publiques)																									
Résolution des ruptures de gabarits (MAIS diminution des superficies plancher > complexe sauf si propriétés publiques)																									
Contraintes spécifiques pour les établissements hôteliers étant donné la quantité importante d'eau consommée (réutilisation d'EP, récupération de chaleur des EU)																									
Exigence d'un bilan carbone convainquant pour les projets démolition																									
Projets : imposer un inventaire des éléments avec potentiel de réemploi																									

CHAPITRE III

Mise en évidence des incidences environnementales

Section 3.

EVALUATION DES INCIDENCES

B/ ALTERNATIVES DE SPATIALISATION

B/ ALTERNATIVES DE SPATIALISATION

Version avril 2024

CHAPITRE I – PRESENTATION DU PROJET DE PLAN
Section 0. Méthodologie générale
Section 1. Description des objectifs stratégiques poursuivis par le plan
Section 2. Résumé du contenu du plan

CHAPITRE II – DIAGNOSTIC DE LA SITUATION EXISTANTE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX
Section 1. Méthodologie pour l'établissement de la situation existante
Sections 2-3-4. Relevé de la situation de droit et de fait et évolution probable

CHAPITRE III – MISE EN EVIDENCE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Section 2. Présentation des alternatives raisonnables et de la méthode d'évaluation retenue
Section 3. Evaluation des incidences
A/ ALTERNATIVES DE PROGRAMMATION
B/ ALTERNATIVES DE SPATIALISATION
C/ PROJET DE PPAS
Section 4. Recensement d'incidences environnementales spécifiques

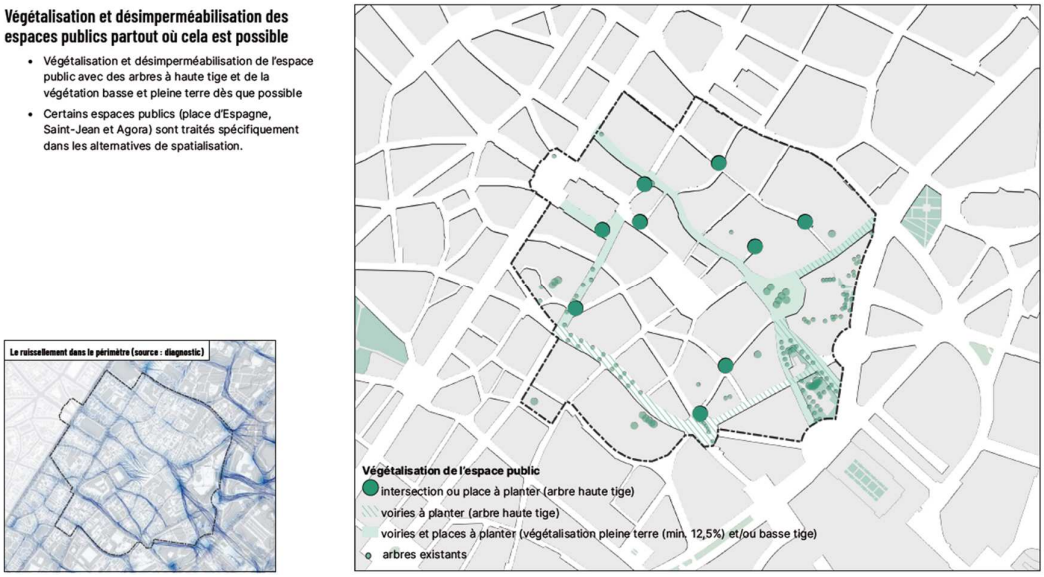
CHAPITRE IV - CONCLUSION, RECOMMANDATIONS ET MESURES DE SUIVI
Section 1. Présentation des solutions retenues
Section 2. Recommandations
Section 3. Mesures de suivi

Table des matières

Note méthodologique 174
Rappel synthétique des alternatives spatiales 176
Comparaison des alternatives de spatialisation au regard des critères du RIE 176
Comparaison des alternatives de spatialisation au regard des critères du RIE 177
Organisation spatiale 178
Structure des espaces bâtis et ouverts 178
Eléments construits et patrimoine 182
Paysages urbains et repères symboliques 193
Dynamique urbaine 195
Population et logement 195
Equipements, commerces et hotels 200
Activités et transition économiques (bureaux et industrie) 205
Environnement humain 207
Bruit et vibrations 207
Espaces publics : qualité, activation et sécurité 210
Qualité de l'air 215
Déplacements 216
Modes actifs 216
Transports en commun 219
Voitures 220
Poids lourds 221
Stationnement 222
Intermodalité et services de mobilité 223
Environnement et climat 224
Microclimat, sols et eaux 224
Réseau écologique et maillages environnementaux 227
Energie 230
Circularité 231
Circularité 231
Modularité des espaces 233
Synthèse et interactions entre les critères 235
Recommandations croisées spécifiques 236
Recommandations croisées localisées 239
Recommandations croisées d'ordre général 245

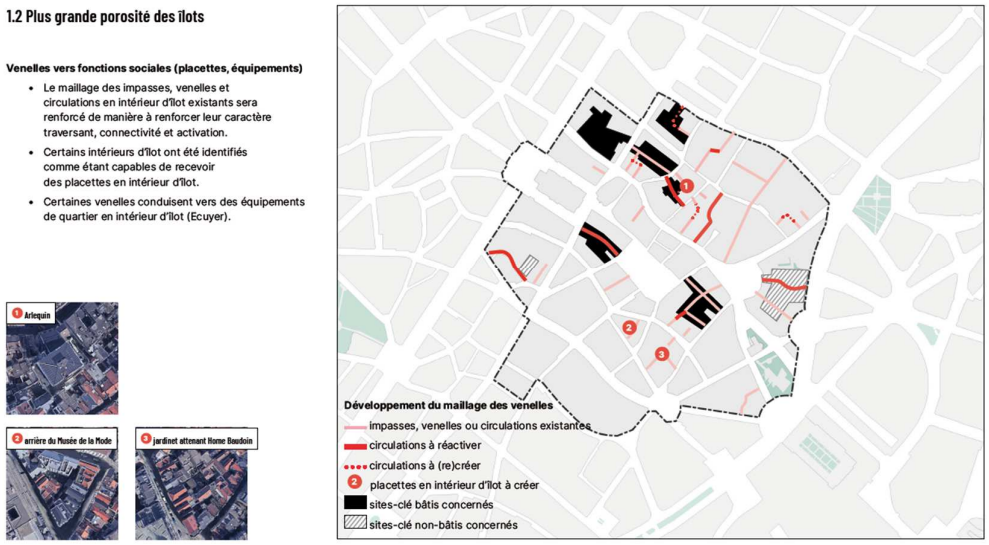
Un ensemble de documents ont été fournis par le bureau en charge de l'élaboration du PPAS, pour expliciter et détailler les options retenues dans les différentes alternatives :

- Un texte et des cartes évoquant les options programmatiques retenues. Certaines de ces options ayant trait à la spatialisation, ces informations ont également été utilisée ans cette phase de l'étude ;



Exemple de choix « programmatiques » qui ont été analysées dans la phase de spatialisation (ERU, 2024)

- Des grands principes de spatialisation, communs aux deux alternatives : respect du contexte historique (continuité des gabarits, alignement des rues, …) et habitabilité des intérieurs d'îlots (hiérarchie entre bâtiments principaux à front de rue et bâtiments d'intérieur d'îlot plus bas, respect des vis-à-vis et des vues, création d'espaces ouverts - végétalisés de préférence) ;
- Un texte et des cartes évoquant les orientations générales de chaque alternative, explicitant les grandes options prises et leur philosophie générale ;



Texte et carte d'options générales pour l'alternative A (ERU, 2024)

- Des schémas, tableaux, axonométries et « moodboards » relatifs aux options prises pour les sites-clés, pour chaque alternative.



Schémas et tableaux pour le site-clé « Ecuyer » (ERU, 2023)

Sur base de ces informations, une analyse « classique » d'impacts a été menée au regard des 24 critères de la grille de lecture.

Pour chaque critère, les pages suivantes reprennent :

- les rappels du diagnostic permettant de recontextualiser l'analyse ;
- un rappel de l'alternative tendancielle pour le critère ;
- les éléments qui influencent l'appréciation du critère dans chacune des alternatives ainsi que les impacts à prévoir ;
- et enfin, des recommandations qui dérivent de la comparaison des alternatives.

Ces recommandations ne visent pas à prendre parti pour une alternative plutôt qu'une autre, mais plutôt à synthétiser les éléments positifs ou à éviter, de manière à avancer vers un scénario préférentiel.

Les recommandations relatives à certains critères viennent parfois prendre le contrepied d'autres recommandations sur des critères différents. La priorité qui sera donnée à l'une ou à l'autre dépend des choix qui seront faits sur l'ensemble du périmètre. Il n'est donc pas toujours possible de donner une priorité absolue à l'une des recommandations car cela dépend des choix faits par ailleurs. Ces interactions entre critères sont reprises dans la conclusion, ainsi qu'une synthèse de toutes les recommandations.

RAPPEL SYNTHÉTIQUE DES ALTERNATIVES SPATIALES

ALTERNATIVE TENDANCIELLE - DENSITÉ FORTE ET INTENSITÉ EXCESSIVE

L'alternative tendancielle est la situation au fil de l'eau (situation 0 dans le diagnostic), c'est-à-dire sans élaboration du PPAS Unesco. L'évaluation des différents critères se réfère aux projets qui peuvent les faire évoluer dans les années à venir, ainsi qu'aux orientations et stratégies régionales et communales pour le quartier (PRDD et PCD, Plan Good Move, Plan Climat, PREC, COBRACE, PGE…).

En outre, les tendances actuelles qui ne sont pas endiguées par des projets, plans ou programmes se poursuivront. C'est plus spécifiquement le cas du développement des fonctions touristiques, au détriment du logement et des commerces de proximité, provoquant une **intensité excessive d'activité.** C'est également le cas de la **forte densité** existante des intérieurs d'îlot, avec les désavantages qui y sont liés, notamment en termes de qualité du cadre de vie, d'habitabilité, d'îlots de chaleur, qui ne se verra pas améliorée.

Un status quo est également de mise en ce qui concerne la **carence en espaces verts** accessibles au public. La situation tendancielle ne laisse pas présager de végétalisation augmentée ni de la place d'Espagne, ni des intérieurs d'îlot.

ALTERNATIVE A - DENSITÉ MOYENNE ET INTENSITÉ IMPORTANTE[19]

Sur l'ensemble du périmètre, c'est l'hypothèse de la **dispersion des activités touristiques** (giftshops, horeca, airbnb, hôtels), mais aussi des espaces verts (pocket parcs). Leurs nuisances sont donc moins concentrées mais peuvent être diffuses partout. Certains **îlots sont travaillés pour être plus poreux**, notamment en (ré)activant les venelles vers des activités ouvertes aux publics. Sur les sites-clés, c'est l'hypothèse de la densité moyenne. Les intérieurs d'îlot accueilleront davantage de mètres carrés que dans l'alternative B, engendrant des **usages plus intenses**.

Les intérieurs d'îlot des **sites-clés deviennent plus poreux et accessibles**, et sont soit ouverts aux touristes sur les sites pertinents (ex : parcours commercial au site CBC), soit ouverts aux habitants (ex : crèche). Certains sites-clés accueillent des pocket parcs comme solution au manque d'espaces verts accessibles. Cette alternative permettra également de tester la présence d'un hôtel sur le site CBC.

ALTERNATIVE B - DENSITÉ FAIBLE ET CALME

Sur l'ensemble du périmètre, c'est l'hypothèse de **concentration des activités touristiques**, dans l'objectif de protéger des zones de calme (zones pré-identifiées à la phase de programmation – cf. Programmation présentation p. 25 et 26). Les îlots s'ouvrent moins au public, les **venelles sont utilisées à des fins uniquement privées** (accès aux logements).

Sur les sites-clés, c'est l'hypothèse de la **densité faible**. Les îlots sont fermés et développent des espaces verts à l'accès généralement plus restreint, ou alors des **usages plus calmes** (logement, équipements communautaires). Cette alternative permet de tester la réalisation d'un **grand parc** entre le square de la Putterie, place Agora et place d'Espagne.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES DE SPATIALISATION AU REGARD DES CRITÈRES DU RIE

[19] Les alternatives A et B sont présentées de manière détaillées dans le document de présentation des alternatives spatiales, ERU, CA du 14 mars 2024.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES DE SPATIALISATION AU REGARD DES CRITÈRES DU RIE

STRUCTURE DES ESPACES BATIS ET OUVERTS

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

A l'heure actuelle, le site est entièrement bâti, en ce qu'il n'existe pas de parcelle en friche. Les espaces publics représentent près de 30 % du périmètre et les espaces privés environ 71%, dont 12% sont des espaces ouverts. Au total, l'emprise au sol du bâti est de ~88% des espaces privés, soit 62% du périmètre. Les espaces ouverts représentent au total (privés et publics) ~38% du périmètre.

Espaces bâtis

Les îlots traditionnels sont très densément bâtis et les intérieurs d'îlots sont le plus souvent constitués d'un enchevêtrement de volumes divers, plus ou moins récents (arrières-maison, galeries, annexes, rez commerciaux…). Certain de ces îlots ont néanmoins été encore densifiés plus récemment, avec le développement de bâtis imposants tels que la Galerie Agora, le parking Ecuyer, l'hôtel Floris Arlequin... Les îlots étant déjà fortement bâtis, ces nouvelles constructions sont généralement très proches du bâti ancien et ne permttent pas le développement d'espaces ouverts en intérieurs d'îlots, ni même de respiration. Seuls quelques îlots présentent encore des espaces ouverts.



Alors que le tissu bâti ancien présente généralement des gabarits R+3/4, les constructions plus récentes, parfois en intérieur d'îlots, sont souvent en rupture, présentant des gabarits nettement plus élevés.

Espaces ouverts

Le tissu bâti est principalement ancien, formant une structure urbaine aux rues étroites et sinueuses, d'impasses et de venelles. La plupart de ces dernières sont propriétés publiques (14/17).

En outre, de nombreuses galeries sont présentes : les galeries de la Reine et du Roi, la Galerie Agora, la Galerie du Centre, la galerie Bortier. On note que le passage Saint-Honoré a été supprimé.

Au niveau de la place d'Espagne, le bâti n'est pas ancien (démolition pour la création de la jonction nord-midi) et le PPAS Putterie fixe les zones de bâtiments principaux le long des rues de la Montagne et de l'Infante ainsi que le long de la place Agora. Il fixe également des espaces ouverts (+/-place d'Espagne) en ce qu'il définit une zone d'espace vert librement accessible aux piétons, des lieux publics, et une zone de voirie.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Plusieurs projets sont en cours d'élaboration dans le périmètre, sans qu'aucun ne soit fixé. Il n'y a pas de changements notables prévus en termes d'emprise au sol du bâti.

Etant donné le caractère densément construit et classé des espaces bâtis et ouverts, ceux-ci ne sont pas amenés à changer significativement dans le futur.

La zone du PPAS Putterie pourrait subir des modifications en cas d'abrogation.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES

Les 2 alternatives prévoient une dédensification du bâti, principalement au niveau des sites-clés. Pour les sites-clés « privés » ainsi que pour le reste du périmètre, le processus de dédensification ambitionné est possible mais l'évolution attendue sera très lente, au vu, dans le premier cas, des contraintes financières et ampleur des ambitions, et pour le deuxième cas, dans le contexte du tissu historique du quartier (densité historique).

Sur les sites-clés, les propositions correspondent au global à une diminution d'environ 45% de l'emprise au sol dans l'alternative A (soit environ 9 000 m²) et de 57% dans l'alternative B (soit environ 12 000 m²)[20]. La dédensification envisagée est donc assez ambitieuse dans les 2 alternatives au niveau des sites-clés.

On note également qu'une volonté de traiter le dénivelé de la place d'Espagne par l'intermédiaire de terrasses est exprimée dans les 2 alternatives.

Il est à noter qu'au niveau du site de l'Ecuyer, les deux alternatives remettent en question l'alignement décrété par arrêté royal en 1927 le long de la rue de l'Ecuyer et visant à cette époque un recul par rapport à l'alignement existant. L'alignement n'étant pas régulier, le bâtiment proposé par les deux alternatives se raccroche au mieux au bâti existant. Par ailleurs, le volume donnant rue de l'Écuyer pourrait être supérieur au vu du contexte immédiat, ce qui permettrait entre autres une meilleure valorisation économique sans impact sur le voisinage au vu de l'orientation.

Alternative A :

L'alternative A prévoit l'ouverture des venelles comme espace public et/ou comme passage à travers certains îlots. Des véritables placettes publiques sont créées en intérieur d'îlots. Les venelles permettent de connecter les différents espaces publics. On note la création de placettes à l'arrière du Musée de la mode et du home Roi Baudoin, mais aussi sur le site-clé Arlequin. Des pockets parcs sont également prévus au sein de certains sites-clés comme Ecuyer et Galerie du Centre.

Par ailleurs, certains gabarits sont diminués afin d'offrir plus de qualité aux espaces ouverts aux alentours (CBC, Galerie Agora).

La place d'Espagne fait exception à la dédensification car une nouvelle construction y prend place le long du boulevard de l'Impératrice. Un des enjeux du PPAS est de garantir de ne pas densifier davantage la place d'Espagne (en cas d'abrogation du PPAS Putterie). En ce sens, l'ajout d'une zone constructible, comme le prévoit l'alternative B, n'est pas souhaitable.

Sur le site de l'Ecuyer, on notera que les nouveaux volumes projetés sont moins pertinents eu égard au contexte bâti existant dans cette alternative A que dans l'alternative B, en termes de profondeur des bâtiments principaux.

Sur le Site CBC, la volumétrie centrale proposée dans l'alternative A-80 chambres reste en rupture par rapport au contexte, et il en va de même pour la Galerie du Centre et l'Hôtel Arlequin.



Alternative B :

La dédensification des intérieurs d'îlots est plus importante dans cette alternative. Au niveau des sites-clé, les pockets parcs et les placettes de l'alternative A sont remplacées par des jardins (et cours) privatifs et de plus grande taille. Un rééquilibrage plus important du rapport bâti/non bâti est réalisé.

Une volonté de liaisonner davantage la place d'Espagne, la place Agora et le square de la Putterie est exprimée, mais sans que cela

[20] Ces chiffres ne tiennent pas compte des constructions en sous-sol

ait des implications « concrètes » sur le rapport espaces ouverts/bâtis.

Les bâtiments hors gabarit sont tous arasés (Galerie du Centre, Commissariat, CBC, hôtel Arlequin, Marché aux Poulets).

Pour le site CBC, il est à noter que si des arasements sont prévus, les ruptures de gabarit avec les volumes historiques de la rue au Beurre ne sont pas complètement résolues (côté rue du Midi, ancienne « Caisse Générale de Reports et de Dépôts »).

RECOMMANDATIONS

L'ouverture de venelles comme espaces publics nécessite une volonté politique forte et des moyens en conséquence (notamment pour les expropriations), pouvant être mobilisés dès maintenant. Il pourrait être utile de préciser les expropriations nécessaires au niveau du scénario préférentiel (si ce choix y est confirmé), afin d'objectiver cet effort.

L'arasement de bâtiments répond à l'enjeu de résolution des ruptures volumétriques, et offre parmi ses multiples avantages, une amélioration de la qualité du rapport entre espaces ouverts/espaces bâtis. En cas de projets sur les sites présentant des ruptures de gabarits, il y a lieu de s'efforcer de les résoudre au maximum. Au vu des coûts liés, dans la pratique, ces changements ont cependant peu de chances de voir le jour via la promotion privée / sans incitant supplémentaire.

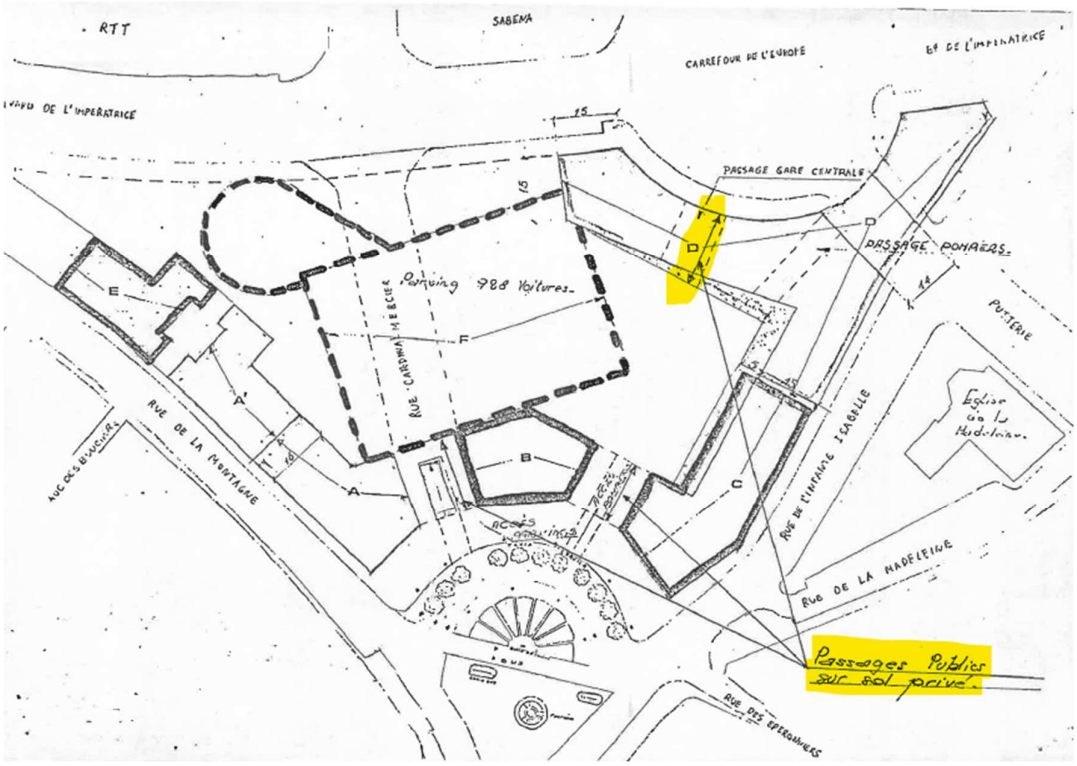
Les nouveaux volumes doivent s'inscrire dans leur contexte, notamment en termes de profondeur et de gabarits. Pour le site Ecuyer, l'alternative B s'inscrit mieux dans ce contexte.

Par ailleurs, au regard de :

- l'objectif du PPAS de « modifier le PPAS Putterie »,
- l'objectif de garantir la non-densification de la place d'Espagne,
- l'enjeu d'« améliorer les relations est-ouest et de redéfinir l'espace résiduel résultant de la jonction nord-midi », c'est-à-dire l'ensemble du territoire compris entre la rue de la Montagne, la rue de l'Infante Isabelle et le boulevard de l'Impératrice,

le PPAS pourrait être l'occasion de redéfinir le rapport entre espaces bâtis et ouverts au sein du périmètre Putterie, améliorant avantageusement le maillage des espaces publics et notamment le lien entre la sortie principale de la gare (Carrefour de l'Europe) et la place Agora.

En effet, au niveau de la sortie principale de la gare, l'entrée de l'hôtel Hilton est toujours plus présente que le cheminement à suivre pour rejoindre la Grand Place, et l'alternative de parcours via la place Agora n'est pas plus évidente qu'en situation actuelle. Un engagement de passage public sur sol privé au rez-de-chaussée (dans le cadre du PU 7M86) dans l'axe de l'entrée de l'hôtel Hilton, axe correspondant au cheminement le plus naturel vers la Grand Place, semble avoir été oublié mais faisait pourtant sens. Il favorisait un cheminement via les places d'Espagne et Agora. Le PPAS pourrait être l'occasion de redéfinir les trajectoires piétonnes à l'air libre et de dynamiser la place d'Espagne en lui faisant face, plutôt qu'en lui tournant le dos.



Plan lié à l'engagement de passage public sur sol privé établi en 1987 dans le cadre de la demande de permis de bâtir.

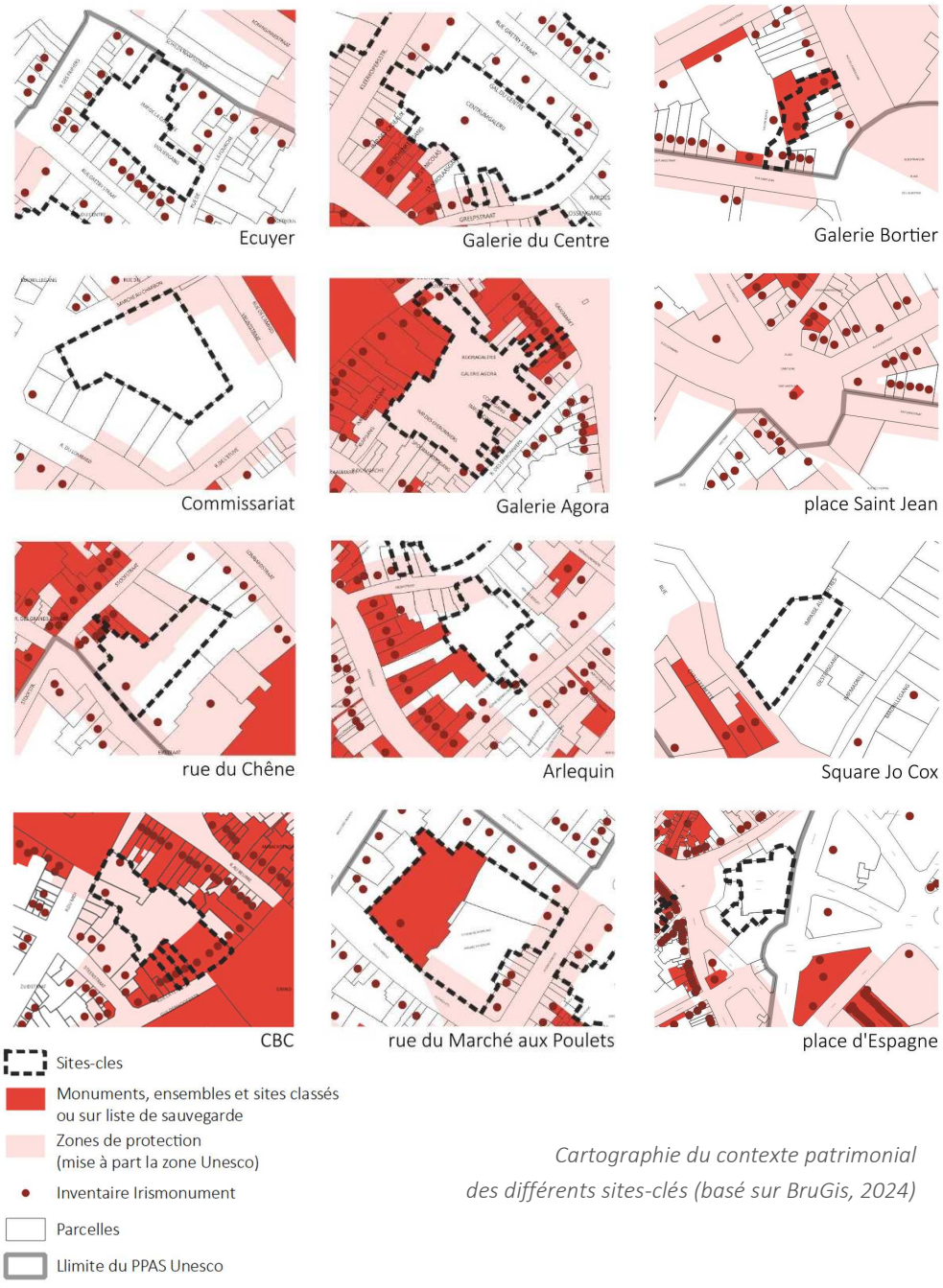
Le PPAS pourrait être l'occasion de revoir les alignements modificatifs décrétés par AR il y a de nombreuses années, qui n'ont pas été mis en œuvre et qui sont obsolètes aujourd'hui. Par exemple, l'alignement existant de la rue de l'Ecuyer (modifié par AR en 1927 mais non entièrement réalisé) ne semble plus être d'actualité et devrait être clarifié dans le projet de PPAS.

Sur le site de l'Ecuyer, la question d'un rez-de-chaussée « non bâti » peut se poser, intégrant visuellement l'espace public à proximité (place de la Monnaie, etc…) en offrant un souffle et une profondeur visuelle à la rue de l'Ecuyer par une certaine visibilité (et/ou accès géré) sur le nouvel intérieur d'îlot dédensifié. L'alternative A prévoyant une plus grande porosité des îlots et un équipement à l'intérieur de l'îlot Ecuyer se prêterait plus particulièrement à cette configuration, complétant à la fois le maillage d'espaces publics et d'équipements.

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

La plupart des bâtiments « historiques » présentent un intérêt patrimonial au regard des critères de valorisation patrimoniale généralement convenus (historiques, esthétiques…) : même si tous les bâtiments ne sont pas couverts par un classement, le patrimoine d'accompagnement présente souvent une très grande qualité.

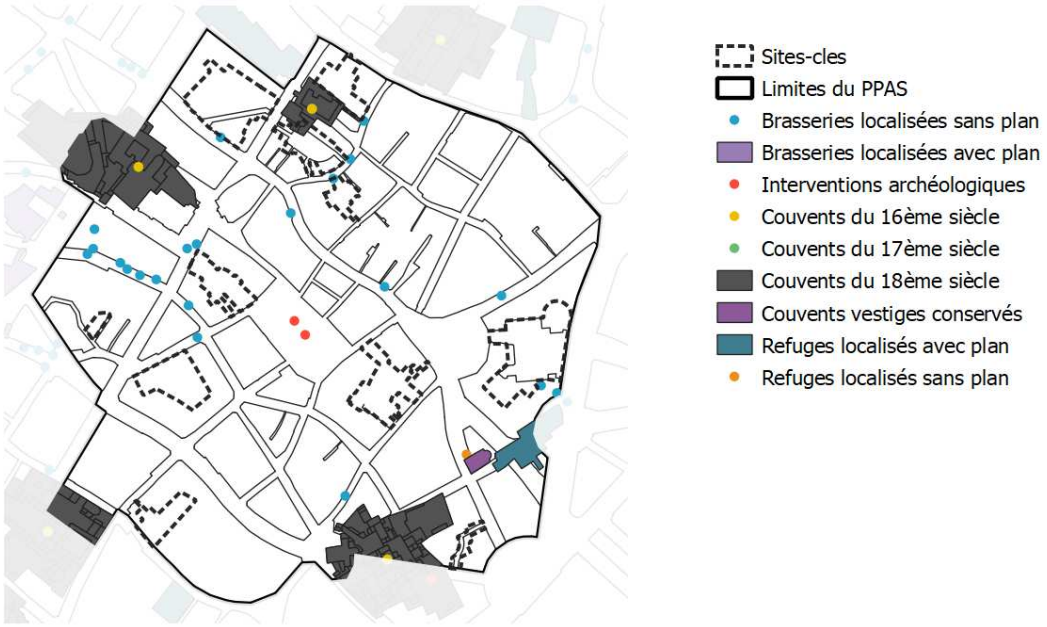
En ce qui concerne les sites-clés, un complément au diagnostic permettra de contextualiser ceux-ci au regard du contexte patrimonial local. Les cartes ci-dessous reprennent pour chaque site-clé les éléments patrimoniaux présents au sein de ceux-ci ou adjacents à ceux-ci.



Cartographie du contexte patrimonial des différents sites-clés (basé sur BruGis, 2024)

Au niveau archéologique, on rappelle que l'ensemble du Pentagone est repris en zone d'extension du site des « fortifications de la deuxième enceinte urbaine ».

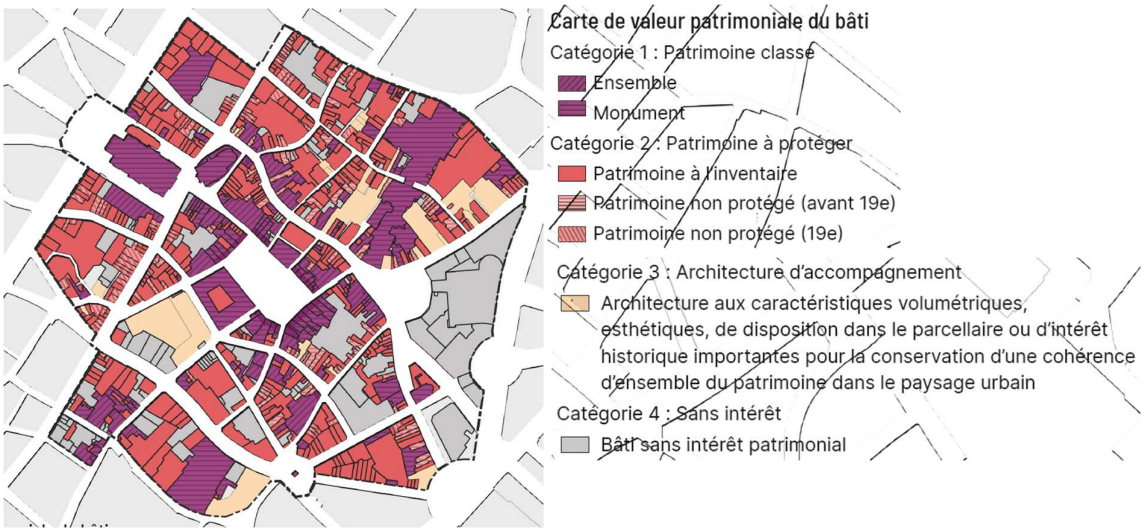
Par ailleurs, la carte ci-dessous reprend également d'autres éléments archéologiques localisés.



Extrait de l'inventaire archéologique et historique de la région de Bruxelles (BruGis 2024)

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Une grande part du bâti est amené à être conservé. Le bâti qui n'est pas classé peut potentiellement être modifié ou démoli même s'il présente un intérêt patrimonial.



Carte de valeur patrimoniale du bâti établie dans le cadre des alternatives spatiales et destinée à évoluer au stade du scénario préférentiel (ERU, 2023)

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

De manière générale, le processus de dédensification ambitionné devra sans cesse se confronter à la composante patrimoniale dans ce contexte de tissu historique, tant d'un point de vue archéologique qu'architectural.

Respect du contexte historique

De manière générale, la continuité typo morphologique définie sur base des gabarits (hauteur, largeur et profondeur) et le respect de l'alignement des rues constituent des éléments qualitatifs dans les deux alternatives. Y ajouter des éléments spécifiques qui permettent de caractériser plus précisément en quoi il y a respect du contexte historique dans le cas présent permettrait d'être plus représentatif du contexte : densité historique, profondeur du parcellaire, intérieurs d'îlots, minéralité historique, matérialité du bâti ancien, discontinuité qui cependant donne une lecture globale uniforme… Le risque à ne considérer que les facteurs de continuité typo-morphologique et de respect de l'alignement comme éléments de respect du contexte historique de la zone Grand-Place aboutirait à aborder la question par un façadisme de la courtine des îlots anciens.

Le critère archéologique devra également être pris en compte, en ce qu'il constitue en soi une particularité de la zone Grand-Place.

Habitabilité des intérieurs d'îlot

Si dans le contexte de centre urbain la dédensification est une valeur porteuse pour les enjeux actuels, la notion de vrais espaces ouverts qualitatifs en intérieur d'îlot ne peut s'entendre que sur les larges zones disponibles mais ne prend dès lors pas en compte ce qui semble être substantiel pour les îlots de la zone de Grand-Place, à savoir un parcellaire serré, dense et profond, la présence de bâtiments arrière et leur mitoyenneté, etc. Outre la question des sites-clés, il semble pertinent que les cours, jardins, volumes en fond de parcelle… intègrent la réflexion sur la libération du sol en intérieur d'îlot.

Sites-clés

NB : les éléments de lecture patrimoniale (diagnostic, évaluation patrimoniale des rues, régime de classement des bâtiments…) ne se traduisent pas dans l'approche de spatialisation et ne traduisent pas la spécificité de la zone Grand-Place. La non prise en compte de ces éléments d'étude (dont la non-intégration d'un point de vue graphique) rend difficile l'analyse, la compréhension, la valorisation et l'appréciation des alternatives au regard des critères substantiels et des qualités spécifiques de la zone, et rend l'appréciation des alternatives très théorique et déconnectée du site.

<u>Ecuyer</u>

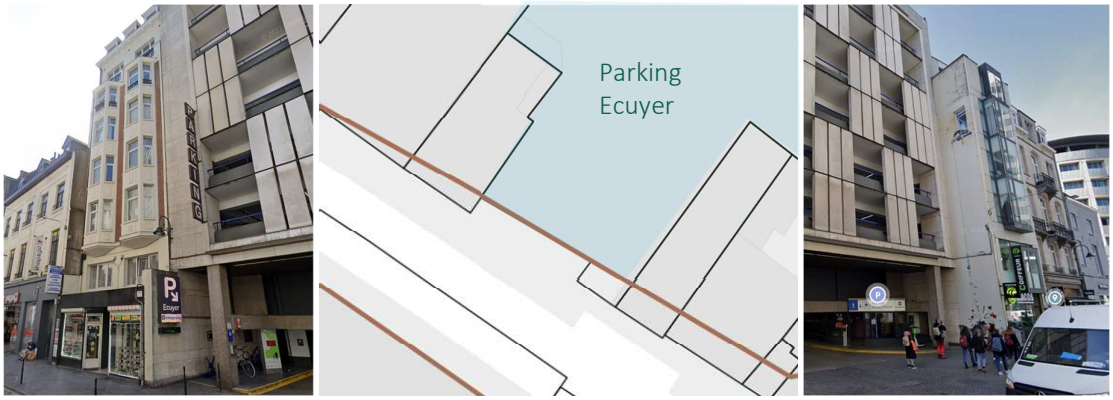
Les 2 alternatives apportent une plus-value significative par rapport à la situation existante, grâce à la disparition du parking et à la dédensification de l'intérieur de l'îlot. Tous les bâtiments formant le pourtour de l'îlot, le long de la rue de l'Ecuyer, de la rue des Fripiers et de la rue Grétry (qui sont quasiment tous repris à l'inventaire Iris monument) bénéficieront de la disparition du vis-à-vis oppressant que constituait le parking. Ce patrimoine bâti sera davantage mis en valeur et gagnera en habitabilité.

Tenant compte de l'ampleur de dédensification, il semble nécessaire d'aller plus loin quant à la connaissance des caractéristiques physiques (limite, mitoyenneté, archéologie, pollution de sol, etc…) de l'intérieur d'îlot pour pouvoir se prononcer sur des usages et formes urbaines.

La face donnant sur la rue de l'Ecuyer et celle de la rue de la Fourche sont fondamentalement différentes. Sur la parcelle donnant rue de la Fourche, une volumétrie à deux, voire trois travées permettrait de conserver la rythmique et la lecture qualitative d'accompagnement propre à la rue de la Fourche. Une rythmique plus serrée, davantage fidèle au parcellaire historique offrirait par ailleurs une

possibilité de proposer des typologies de logements variées, avec un accès privatif via la venelle dont les dimensions s'accordent parfaitement à la rue de la Fourche. L'enjeu de continuité typo-morphologique semble moins pertinent côté rue de l'Ecuyer.

On note que le recul de l'alignement prévu par AR de 1927 sur ce tronçon de rue, qui n'a été mis en œuvre que partiellement, est modifié dans les alternatives pour revenir environ dans l'alignement (historique) existant de fait de part et d'autre.



Recul de fait aux étages à gauche du parking (à gauche), alignement prévu (au milieu) et recul de fait à droite du parking (à droite)

En termes d'éléments construits, une continuité de gabarit sur une largeur de plus de 20m ne semble pas heureuse. Les prescriptions devraient prévoir des décrochements et une variation sur la largeur de la parcelle.

La question de la minéralité historique pourrait être appréhendée pour la venelle rue de la Fourche mais le critère archéologique devrait être sérieusement abordé au vu de l'ampleur des dispositions de dédensification sur l'îlot et de ce qui semble rester sur la courtine.

Alternative A : L'intégration de fonctions au sein de l'intérieur d'îlot permet de donner des dimensions ajustées et une densité proportionnée aux espaces bâtis et ouverts de l'intérieur d'îlot.

Alternative B : Les nouveaux volumes projetés sont plus pertinents par rapport au contexte que dans l'alternative A (profondeurs, vis-à-vis).

Commissariat

La question archéologique pourrait particulièrement se poser ici au regard de la proximité de la Grand Place, et davantage dans l'alternative B qui dédensifie de manière plus significative.

Galerie du Centre

L'appréciation patrimoniale pose question sur ce site et devrait faire l'objet d'une meilleure connaissance tant stylistique, technique que sanitaire. La Galerie du Centre correspond au nouvel engouement des années 50-60 pour la typologie de galerie. Son manque d'entretien et la présence de commerce peu qualitatif ne la mettent pas en valeur. Cette lecture patrimoniale de la Galerie du Centre permettrait une approche plus structurée dans le cas de la reconfiguration de la Galerie. La verrière et la manière dont elle se développe devrait faire l'objet d'une valorisation patrimoniale. La Galerie étant conservée dans les deux alternatives, il n'y a pas de recommandation spécifique.

L'arasement du volume en rupture aurait un impact particulièrement positif sur le bâti de la rue Grétry au nord du site (en grande partie repris à l'inventaire Iris monument), tant en termes de vis-à-vis que d'ensoleillement.

Rue du Chêne :

L'intérêt du site est d'une part qu'il est composé de bâtiments à vocation patrimoniale :

- Ancien Hôtel de Visscher de Celles - "Hôtel du Gaz" (inventaire Iris monument) côté rue du Chêne,
- Ensemble classé de maisons traditionnelles du côté de la rue de l'Etuve.

D'autre part, ces bâtiments présentent des caractéristiques architecturales, spatiales et constructives intéressantes pour une reconversion et un panel de programmation intéressant.

Les deux alternatives prévoient un accès vers les équipements via les biens classés de la rue de l'Etuve (n°34-36) : vers les salles de sport pour les alternatives A1 et B, et vers le hub logistique pour l'alternative A2. La compatibilité de ces accès avec le caractère classé du bâti est à vérifier.

Le développement d'un projet sur ce site pourrait être une menace pour l'intégrité patrimoniale de l'Ancien Hôtel de Visscher de Celles.

La programmation en hub logistique (alternative A2) permettrait de rester dans la fonction originelle du bâtiment et réduirait ainsi l'impact sur le bâtiment. La mise en place de logement ou de salle de sport prévue dans l'alternative B aurait un impact plus important sur la matérialité patrimoniale du bâtiment. L'enjeu cependant est de pouvoir établir des logements au sein de ce type de bâtiment « industriel » dont les caractéristiques spatiales et techniques sont particulières.

CBC :

L'îlot est défini par des voiries aux qualités patrimoniales élevées et moyennes. La face donnant sur la Grand-Place et la rue de la Tête d'Or sont fondamentalement stratégiques. Le paysage urbain forme ici une articulation spécifique avec l'Hôtel de Ville.

Il convient de valoriser et remettre en contexte les éléments patrimoniaux présents sur le site, en phase avec les enjeux et ambitions urbanistiques pour dédensifier la zone UNESCO. La question archéologique est ici de premier ordre et devrait faire l'objet d'une attention spécifique. Les principes de spatialisation, quel que soit l'alternative, devraient ici être valorisés exclusivement au regard d'une connaissance patrimoniale plus fine de l'intérieur d'îlot.

La reconversion du site par une démolition/reconstruction doit prendre en compte d'une part, cette meilleure connaissance patrimoniale et d'autre part, l'impact d'une telle opération de reconversion par démolition/reconstruction sur un site aussi particulier.

L'ensemble des maisons classées de la rue au Beurre ainsi que les maisons classées bordant la Grand Place bénéficieront de la dédensification sur le site CBC tant en termes d'ensoleillement que de vis-à-vis et de mise en valeur du patrimoine exceptionnel qu'elles constituent.

De l'autre côté de l'îlot, l'ancien » Comptoir du Centre » et l'ancienne « Caisse Générale de Reports et de Dépôts » à la rue du Midi, non classés mais inscrits à l'inventaire Iris monument, tireront également profit de la dédensification grâce au dégagement des façades arrière. Ceci est d'autant plus vrai pour l'alternative B que pour l'alternative A. L'amélioration est moins notable dans l'alternative A à 80 chambres.

Hôtel Arlequin :

L'îlot de l'Hôtel Arlequin se situe à proximité directe de la Grand-Place, à l'arrière de la Maison du Roi. Il présente une très grande densité et s'appuie sur un tissu traditionnel assez cohérent. L'îlot se défini par quatre rues de qualités patrimoniales élevées, à savoir la rue du Marché aux Herbes, la Petite rue des Bouchers, la rue des Bouchers et la rue de la Fourche. Un bâtiment est classé comme monument côté rue des Bouchers tandis que la Rue Marchés aux Herbes présente une succession de trois ensembles classés.

D'un point de vue patrimonial la suppression complète du volume central prévue dans l'alternative B bénéficie à l'ensemble de l'îlot (ombre portée, aération, habitabilité…).

Par contre, dans les 2 alternatives, l'augmentation de gabarit du bâtiment côté rue de la Fourche (n°19) ne se justifie pas et il est souhaitable qu'il reprenne les gabarits voisins (existants et neufs), comme en situation existante.

On note que l'alternative A prévoit la création d'une venelle du côté de la petite rue des Bouchers. La compatibilité de celle-ci serait à vérifier au regard du caractère classé « maison unifamiliale ou de rapport » de ce bâti.

Marché aux Poulets :

Le site de la rue du Marché aux Poulets se situe dans sa grande partie hors périmètre de protection Unesco et présente une certaine cohérence sur son pourtour avec des bâtiments relativement élevés, propre à l'architecture néoclassique et beaux-arts des grands tracés des boulevards centraux. Seul une parcelle en profondeur est reprise en zone de protection Unesco et donne sur la rue des Fripiers.

D'un point de vue patrimonial, les interfaces à rue sont relativement de qualité.

D'une part, on a le bâtiment du Casino, ancienne grande maison de Blanc, qui est classé. L'affectation de Casino et le vocabulaire esthétique et commercial n'est pas du meilleur gout au regard des qualités du bâtiment et ne mets pas en valeur celui-ci.

D'autre part, on a le bâtiment « Honoré » dont l'interface sur la rue du Marché aux Poulets est en contraste avec l'architecture traditionnelle mais pas dénué d'intérêt en ce qui concerne le travail de volumétrie sobre et répétitif et de la matérialité. L'interface donnant sur la rue des Fripiers a fait l'objet d'une rénovation en profondeur (bâtiment Ethias où prenait place autrefois une sortie du Passage Saint-Honoré) et présente des caractéristiques contemporaines et sobres qui s'intègrent bien au contexte général.

L'enjeu patrimonial tient plus sur la volumétrie et son impact sur les zones reprises au périmètre Unesco et sur la lecture de l'ancienne grande maison de Blanc. La rupture d'échelle est telle au niveau des étages en recul et en intérieur d'îlot, qu'au regard de l'orientation sud et ouest, l'impact est fondamental sur le manque de qualité au niveau de l'intérieur d'îlot, sur toute la partie donnant sur la rue des Fripiers. Parties où se localisent les zones de protection Unesco.

Dans l'alternative A, la libération du sol au niveau de l'ancienne grande maison de Blanc (classée) permet de redonner la volumétrie du bâtiment et de retrouver sa façade arrière au-delà des considérations d'améliorations fondamentales de l'habitabilité de l'intérieur d'îlot. En ce qui concerne le bâtiment Honoré, son impact reste presque équivalent sur la travée rue des Fripiers.

Dans l'alternative B, la suppression de l'aile perpendiculaire à l'ancienne grande Maison de Blanc enlève le caractère de cours et permettrait de répondre à la nouvelle affectation d'école. Il y aurait lieu de voir plus précisément la composition d'origine du bâtiment pour capitaliser cette spatialisation d'une cour fermée. En ce qui concerne le bâtiment Honoré, la réduction de la hauteur du volume en intérieur est un bénéfice pour toute la partie donnant sur la rue des Fripiers mais la conservation des deux niveaux en recul donnant sur la rue du Marché aux Poulets n'améliore pas la situation fondamentalement.

Galerie Agora :

La Galerie Agora ne peut être considérée que comme une erreur historique d'urbanisation et d'architecture. A partir de là, toute action destinée à en réduire l'impact est fondamentalement positive à court, moyen et long terme, que ce soit au niveau du principes du respect du contexte historique. En tout état de cause, d'un point de vue patrimonial, toute spatialisation doit prendre en compte la qualité de l'îlot et de sa localisation stratégique.

Tout d'abord, il y a effectivement lieu de dédensifier l'îlot, celui-ci présentant un tissu traditionnel déjà extrêmement dense. La question archéologique pourrait particulièrement se poser ici au regard de la proximité de la Grand Place, et davantage dans l'alternative B qui dédensifie de manière plus significative.

La rupture d'échelle et l'emprise au sol doivent être fondamentalement réduites en vue de garantir à long terme la structure traditionnelle et de respecter les différents bâtiments repris sous régime de

classement. Grâce à la dédensification de cet intérieur d'îlot, les deux alternatives seront favorables à la mise en valeur de l'ensemble de maisons classées de la rue du Marché aux Herbes et à leur meilleure habitabilité (amélioration des vis-à-vis et de l'ensoleillement). Les maisons de la rue des Eperonniers (non classées mais reprises à l'inventaire Iris monument) bénéficieront également grandement de la dédensification grâce à l'atténuation du vis-à-vis.



Ensuite, il y a lieu de se questionner quant aux façades. En effet, le site Agora s'articule sur trois rues, toutes ayant une valeur patrimoniale élevée. En intérieur d'îlot, la mitoyenneté sur les faces donnant sur la rue de la Colline et la rue du Marchés aux Herbes se fait avec des bâtiments et ensemble classés dont l'ensemble de l'interface en intérieur d'îlot de la Maison des Ducs de Brabant. Au niveau des interfaces sur ces trois rues, la rue de la Colline (vers la Grand-Place) présente une façade classée comme monument, la Rue du Marchés aux Herbes (Place Agora) présente une façade classée comme ensemble et la rue des Eperonniers, présente des façades « néo », tantôt purement des réinterprétations dans le style, tantôt reconstruites en suivant plus ou moins l'organisation originelle et en récupérant une partie des matériaux des façades primitives. Ces façades ne sont que des façades écrans pour la Galerie Agora. Les rez-de-chaussée sont souvent défigurés et ne respectent parfois même pas les limites de mitoyenneté (place Agora).

Les deux alternatives permettent aux façades à rue de réintégrer leurs rôles suite à la mise en place d'un programme de logement et bureaux de taille modeste parfaitement approprié à la taille des bâtiments à rue. Au niveau des interfaces en intérieur de l'îlot, dans l'alternative B, les raccords de mitoyenneté aux différents sites et bâtis classées semblent moins appréciables alors que dans l'alternative A où la dédensification proposée permet de créer une zone de recul par rapport aux bâtiments classés même si le socle du rez-de-chaussée reste présent côté de la Maison des Ducs de Brabant traitant partiellement l'interface de l'intérieur d'îlot (on note cependant que les parcelles de la Maison des Ducs de Brabant comprend elle-même des annexes en rupture ne permettant pas au site Agora de résoudre les vis-à-vis et la mise en valeur du patrimoine de ce côté-là).

Galerie Bortier :

La Galerie Bortier est classée et présente essentiellement des problématiques de viabilité commerciale et de dynamisme. Au regard de cela, que ce soit pour l'alternative A ou B, les programmes ou réaffectations devront assurer la pérennité patrimoniale de la galerie. Une analyse plus fine des qualités patrimoniales extérieures et intérieures de la galerie pourraient s'avérer intéressantes en vue de pouvoir calibrer au mieux les activités plus ou moins intenses au sein des cellules commerciales et l'éventuelle projet commun avec la salle de la Madeleine repris à l'alternative B.

La galerie profite de l'accès sur la rue de la Madeleine, rue à valeur patrimoniale élevée et sur le site du square de la Putterie. Une mise en résonance des éventuelles alternatives de réaménagement du square de la Putterie devrait être intégré à la réflexion.

Place d'Espagne :

La Place d'Espagne est un espace totalement déstructuré, inutilisé et dont la géométrie est particulièrement complexe et traduit la difficulté de lien entre le haut et le bas de la zone. Son statut patrimonial est faible même si sa localisation est stratégique. Les impacts patrimoniaux des alternatives A et B sont donc minimes.

Place Saint-Jean :

D'un point de vue patrimonial, la place Saint-Jean présente les grands traits d'une composition urbaine typiquement néoclassique du XIXème siècle.

L'alternative d'Horeca ou de végétalisation devraient prendre comme base la reconstitution et la mise en résonnance de ces qualités patrimoniales parfaitement appréciables encore aujourd'hui.

Le réseau en étoile, la composition en demi-cercle, etc. et la scénographie urbaine qui en découle devrait être capitalisée. Depuis la Place Saint-Jean, l'articulation urbaine et paysagère se fait vers la Grand-Place via la rue de la Violette, vers le square de la Putterie et l'église Sainte-Marie Madeleine via la rue Duquesnoy et vers la Place Agora via la rue des Eperonniers.

La compréhension patrimoniale de la composition est également un vecteur qui permettra une réflexion quant au réaménagement éventuel de la place tout en respectant et en renforçant le contexte historique de la place en y intégrant le passage de la rue du Lombard et la perspective vers la rue de la Vieille Halle aux Blés.

Square Jo Cox

Le Square Jo Cox est un espace qui apparait essentiellement comme un espace résultant du développement urbain et de la densification du tissu. Le square, au même titre que la rue de la Chaufferette ne sont pas repris dans la valorisation patrimoniale des rues (ERU & Origin, 2023).

Au vu du statut de ce « square » et de sa localisation, quelle que soit l'alternative, une valorisation patrimoniale s'avérerait nécessaire afin de pouvoir établir une approche plus fine entre autres en termes d'acupuncture et de prise en compte de l'ensemble des façades qui donnent sur le square.

De même, cela permettrait d'établir une meilleure approche pour mettre à profit les critères patrimoniaux de la rue de la Chaufferette et les particularités urbaines en termes de scénographie de cette zone.

RECOMMANDATIONS

Méthodologie générale de spatialisation et prise en compte des données patrimoniales

Le manque d'informations sur la matérialité et la réalité physique et patrimoniale des intérieurs d'îlot rend l'appréciation des alternatives très théorique et déconnectée du site. La **contextualisation patrimoniale** devrait faire partie intégrante du développement du scénario préférentiel et transparaitre graphiquement dans les documents (fiches d'évaluation des rues, statuts de protection…). Les prescriptions pourraient alors éventuellement se baser sur ce contexte local pour définir d'éventuelles impositions différenciées[21], par exemple par îlot. L'**évaluation patrimoniale détaillée** devra se faire dans tous les cas au plus tard au stade des projets, incluant un volet technique solide.

La question de la **matérialité du site** est d'une importance fondamentale en ce qu'elle constitue l'essence patrimoniale et que les projets et rénovations proposées sur les sites-clés vont induire des questionnements sur cette matérialité entre autres traditionnelle.

Les **sites-clés** ont été identifiés afin d'anticiper au mieux leurs mutations. Dès lors, il serait souhaitable que l'ensemble de ces **îlots** fassent l'objet d'une attention toute particulière de la part de la Ville de Bruxelles et que **la connaissance de ceux-ci** soit développée au maximum dans le cadre du processus d'établissement du PPAS. Il y aurait par exemple lieu d'affirmer le caractère patrimonial qui y est présent et éventuellement d'introduire des demandes de classement. Ceci permettrait de protéger davantage

[21] Il peut s'agir par exemple d'imposer d'investiguer l'évolution historique des toitures pour rester fidèle à la situation historique, d'imposer que les aménagements en lien avec la protection incendie limitent au maximum l'impact visuel et matériel des interventions, d'interdire les ouvertures dans les maçonneries anciennes classées, d'imposer l'avancement des châssis lors de l'isolation des façades arrière pour conserver la modénature traditionnelle des façades, d'imposer des matériaux (finition des enduits, toiture…) d'interdire les ouvertures dans les toitures, d'interdire explicitement les rehausses en toiture…

ce patrimoine, mais aussi d'évaluer les projets qui prendront place sur les sites-clés au regard de ce patrimoine, d'en savoir davantage sur les annexes liées à ces biens, etc. Parmi ces îlots, un focus encore plus important serait justifié sur ceux qui envisagent une dédensification visant à compléter le maillage des venelles.

En dehors des importantes opérations de dédensification envisagées sur les sites-clés, l'optique d'une approche par acupuncture en dehors de ces sites sera possible uniquement par la connaissance des intérieurs d'îlots, nécessitant une étude spécifique, qui, au vu de l'ampleur du périmètre, se fera vraisemblablement au stade du projet et en fonction des spécificités de celui-ci.

Par ailleurs, et de manière générale, le **critère archéologique** devrait être pris en compte, en ce qu'il constitue en soi une particularité de la zone Grand-Place (plus particulièrement à proximité directe de la Grand Place et donc sur les sites du Commissariat et Agora), par exemple via une prescription / mesure d'accompagnement pour définir un point d'attention au moment des demandes de permis d'urbanisme pour les projets ambitionnant de retrouver de la pleine terre.

Des statuts de protection

Au vu de l'ampleur du site d'étude et de l'impact des **sites-clés**, il serait stratégique d'établir une réflexion supplémentaire sur les statuts de protection connus (Classement en monument, en ensemble, en site, repris à l'inventaire Irismonument, zone Unesco, …) suivant les trois points suivants :

- Les éléments repris à l'inventaire : envisager la pertinence de les intégrer en statut de classement, partiellement ou dans certains cas, totalement : l'ancien Hôtel De Vischer de la rue du Chêne, la maison unifamiliale à la petite rue des Bouchers 16ou18, l' Ancienne «Caisse Générale de Reports et de Dépôts» rue du Midi (site CBC), l'immeuble de rapport rue des Fripiers 24 (site Marché aux Poulets), la Galerie du Centre (Ancien cinéma Coliseum, rue des Fripiers) et la Galerie Agora (rue de la Colline et façades supérieures rue des Eperonniers), …etc.
- Le « patrimoine d'accompagnement » (à définir notamment au regard de l'analyse des rues, ERU-Origin et des zones légales de protection) qui participe à la valorisation patrimoniale des voiries, rues, impasses etc… mais également à l'appréciation des éléments classés légalement. (On note qu'en dehors du patrimoine d'accompagnement, la rénovation/construction de bâtiments identifiés comme « sans intérêt patrimonial » pourrait également être soumises à des prescriptions d'ordre esthétique ou architectural étant donné que ce bâti modifie la lecture de la rue et que de nombreuses rues sont couvertes par une/des zone(s) de protection.)
- Le statut que l'on pourrait appeler de « protection calibrée et temporaire » de certains bâtiments qui ne répondent à aucun critère de classement, mais qui sont aux raccords, en mitoyenneté, adjacents aux projets futurs, tout particulièrement en intérieur d'îlot. Tenant compte de l'ampleur de certains travaux, certaines **obligations et études préalables** devraient s'appliquer à ces bâtiments. Il convient de mettre en garde de ce qui pourrait en découler comme nuisance ou risque au niveau des éléments de mitoyenneté et des éléments remis à jour (façade arrière…) et éventuellement de l'impact de ces nuisances et risques sur les éléments classés légalement.

Programmation et patrimoine

Les programmations établies dans le cadre des spatialisations, quelle que soit l'alternative, ont été étudiées en prenant en compte le contexte patrimonial (valeur patrimoniale des voiries, présence d'éléments classés, repris à l'inventaire, etc…) et ont évalué la pertinence des programmations proposées en vue du respect ou de l'amélioration du contexte patrimonial : pour les sites présentant des **bâtiments classés**, comme pour le site rue du Chêne (rue de l'Etuve), la Galerie Bortier ou encore le site Marché aux Poulets (ancienne grande maison de Blanc), tant les programmes proposées, que l'activation de ces bâtiments ou l'usage de ceux-ci comme accès (programme de Hub logistique sur le site Chêne) posent la question de la compatibilité avec la valeur patrimoniale de ces biens.

Ceci concerne également les venelles, impasses et placettes : par rapport aux placettes prévues à l'alternative A, le classement de la Petite rue de la Violette et la présence de biens classés à la rue de la Violette n°10 ainsi qu'à la rue des Chapeliers n°17, et à l'impasse du Duc de Savoie sont des éléments à prendre en considération en amont pour s'assurer du réalisme des alternatives de spatialisation, la programmation étant toujours sujette aux qualités patrimoniales.

Par ailleurs, dans les potentiels projets de construction neuve (Ecuyer) et même dans les rénovations (exemple des rez-de-chaussée malmenés de la Galerie Agora), le **rythme des façades** à rue devrait rappeler le caractère étroit du parcellaire historique. De manière générale, une continuité de gabarit sur une largeur de plus de 20m ne semble pas heureuse.

Nouveaux espaces de cours, jardins et places en intérieur d'îlot

Les principes de dédensification et d'amélioration de l'habitabilité des intérieurs d'îlots amènent à la création d'une série d'espaces libérés de bâtis, de type cours, jardin, placette et pocket park (Ecuyer, Commissariat, Agora…). Certains de ces espaces sont accessibles directement par des venelles, d'autres accessibles par les bâtiments à front de rue. L'activation de ces nouveaux espaces et leur accessibilité auront un impact patrimonial tant négatif par l'activation voire la suractivation de ces espaces et accès que positif, par l'amélioration de l'habitabilité des biens, notamment patrimoniaux, qui bénéficieront d'un meilleur ensoleillement et de vis-à-vis moins oppressants.

Au regard des cartes patrimoniales relatives au sites-clés, on constate notamment que certains biens classés pourront voir leurs qualités patrimoniales mises en valeur et leur habitabilité améliorée :

- l'ancienne maison de Blanc sur le site Marché aux Poulets,
- l'ensemble de maisons traditionnelles de la rue du Marché aux Herbes au nord-est de la Galerie Agora,
- l'ensemble de maisons traditionnelles de la rue au Beurre au nord-est du site CBC.

De plus, tous les bâtiments situés à proximité des projets de dédensification en tireront bénéfice, et la plupart de ces bâtiments sont de grande qualité même s'ils ne sont pas classés : on cite par exemple les immeubles de la rue Grétry au nord de la Galerie du Centre, les immeubles bordant l'îlot du site Ecuyer (rues de l'Ecuyer, des Fripiers et de la Fourche), les immeubles de la rue des Eperonniers au sud-ouest de la Galerie Agora, de la Petite rue des Bouchers au sud-est du site Arlequin,…

Une **connaissance plus fine** devrait permettre de confirmer d'une part, si la **localisation** de ces espaces est pertinente et d'autre part, d'établir des recommandations spécifiques au regard de la valeur patrimoniale des rues et venelles et de la proximité de bâtiments patrimoniaux.

Dans le cadre de la réouverture de **venelles et impasses** ou de leurs réouvertures ou créations, il y a lieu de tenir compte de leur statut de protection patrimoniale, de leur localisation au droit de bâtiments classés ou donnant sur des voiries aux valeurs patrimoniale élevées. L'activation de ces passages que ce soit en accès public ou semi-public devrait faire l'objet d'une méthodologie de gestion et entretien spécifique, et d'une meilleure connaissance matérielle en vue de pouvoir assurer ces passages ou non.

Approches de dédensification

Les propositions de dédensification se focalisent sur les parcelles reprises comme « site-clé » (privées ou publiques). Or, le solde de l'îlot présente souvent une densité très importante voir une couverture totale du sol. Dans certains cas (intérêt spécifique pour les sites dont le parcellaire est privé), il serait pertinent d'avoir une **connaissance plus fine des intérieurs d'îlots** car elle pourrait permettre d'envisager des opérations plus ciblées, plus compactes, plus diffuses sur toute la géométrie de l'îlot (et pas uniquement les parcelles concernées) voire de réduire éventuellement l'ampleur de certaines alternatives de spatialisation. La meilleure connaissance permettrait également d'estimer mieux l'impact des opérations proposées sur certains sites (démolitions, reconstructions totales ou partielles), tant de manière globale que de manière spécifique aux bâtiments et ensemble classés à proximité ou en mitoyenneté : la dédensification des intérieurs d'îlot engendrera entre autres la mise à nu de certains éléments bâtis, ce qui nécessitera des aménagements spécifiques afin de garantir des interfaces

qualitatives. Ces aménagements devraient être faits en mettant à profit les critères patrimoniaux et les particularités urbaines observés sur chaque site.

Par exemple, il n'y a aucune connaissance des **éléments de mitoyenneté** mis à jour tant en ce qui concerne les simples murs mitoyens qu'en ce qui concerne les façades. Tant de manière globale que de manière spécifique aux bâtiments et ensembles classés à proximité ou en mitoyenneté, l'impact patrimonial de ces « nouveaux paysages d'intérieurs d'îlots » n'est pas pris en compte et ne peut être évalué à ce stade. Sans connaissance plus fine, cela devra faire l'objet d'une attention particulière au stade du projet.

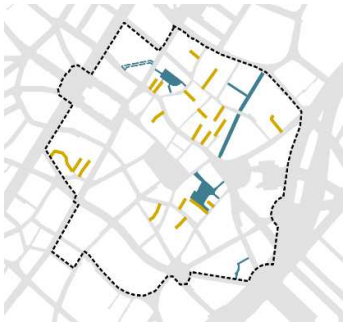
Techniques spéciales et équipements

La présence d'une quantité très importante d'équipements techniques pose problème en termes de qualité des intérieurs d'îlots et de leurs impacts sur la qualité patrimoniale. Les venelles sont d'ailleurs aussi concernées par cette problématique et reçoivent un déport important de ces techniques sur les mitoyens et façades qui constituent ces passages. L'utilisation de plus en plus systématique des pompes à chaleur et des systèmes de ventilation mécanisée amène à considérer que ce point doit être traité et au moins faire l'objet de **recommandations cadrant les modalités de leur présence** : respect du patrimoine et respect des objectifs du PPAS en général (dédensification, pleine-terre, espaces verts publics, habitabilité, …etc.).

PAYSAGES URBAINS ET REPERES SYMBOLIQUES

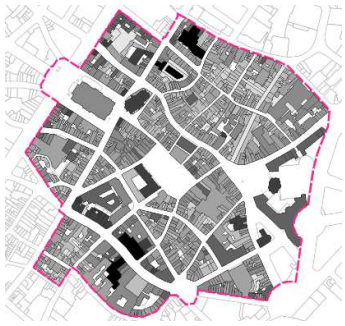
RAPPEL DU DIAGNOSTIC

La dimension patrimoniale du centre est un élément caractéristique du paysage. Le périmètre comprend de nombreuses perspectives vers et à partir des biens classés. Le centre historique, présente un **réseau viaire** ancien qui côtoie les grandes percées des boulevards du Centre et de la jonction nord-midi. Les nombreuses venelles, impasses et galeries caractérisent également le paysage urbain.



Impasses, venelles (jaune) et galerie (bleu), (BRAT sur base de données ERU, 2022)

Ce centre couvre une grande diversité d'époques, et donc une multitude de typologies d'immeubles et une bonne variété de façades. Les gabarits moyens sont de R+3/4 et ponctuellement, quelques bâtiments se détachent jusqu'à du R+7, généralement en rupture avec le bâti alentour.



Gabarits rencontrés au sein du quartier (BRAT sur base de données ERU, 2022)

La **flèche de l'hôtel de Ville** constitue un repère symbolique fort dans cet ensemble historique.

La forte déclivité vers l'est permet des vues depuis le haut vers l'hôtel de Ville ; depuis le boulevard de l'Impératrice au sein périmètre, et puis davantage encore au-delà du périmètre, depuis le Mont des Arts.



Vue sur la flèche de l'hôtel de Ville depuis le Mont des arts (BRAT, 2023)

Le quartier est fortement tourné vers le **tourisme,** ce qui caractérise également fortement le paysage urbain.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Il n'y a pas de changements notables prévus en termes de paysage urbain et repère symbolique au sein du périmètre.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES

Du point de vue du paysage local on constate le respect des **axes touristiques** dans les 2 cas, avec renforcement dans un des 2.

Par ailleurs, l'alternative A, avec son maillage de **venelles**, engendrera de nouvelles perspectives urbaines locales. Cette proposition est en ligne avec l'enjeu de soigner les articulations et point de vue locaux et dynamiques à l'échelle de la promenade et du passant. De manière générale, le développement d'espaces/passages publics en intérieur d'îlot valorise le patrimoine et le paysage urbain typique du quartier, et met en lumière les caractéristiques traditionnelles du quartier (achterhuizen, parcellaire étroit…).
Lors de la création ou de l'aménagement de placettes, la mise à profit des critères patrimoniaux et des particularités urbaines en termes de scénographie passe par la valorisation patrimoniale des façades/interfaces qui donnent sur celles-ci[22].

Les alternatives A et B prévoient des **arasements** spécifiques sur certains sites-clés, qui auront un impact positif tant sur le paysage urbain local (vis-à-vis et dégagement des vues en intérieur d'îlots) que sur le paysage plus lointain, c'est-à-dire sur les vues sur le périmètre depuis l'extérieur ou depuis les rooftops et l'hôtel de Ville. Au niveau des sites-clé, dans l'alternative A, il s'agit essentiellement des sites de l'Ecuyer et de la Galerie Agora, et dans l'alternative B, il s'agit en outre des sites de la Galerie du Centre, de l'hôtel Arlequin et du Marché aux Poulets.

Certains sites-clés sont des repères symboliques en eux-mêmes ou présentant des repères symboliques, tels que le Commissariat, la Galerie Agora, la Galerie du Centre (cinéma Aventure). Les modifications, tant architecturales que de fonction, auront un impact sur ce critère.

La fermeture du parking Grand'Place pourrait être l'occasion, même si elle n'est pas décrite telle quelle dans les alternatives, de supprimer le trafic classique dans les rues Infante Isabelle et de la Montagne, et de supprimer le stationnement dans cette dernière, accordant une plus grande largeur disponible au piéton pour mettre en valeur les façades de la face nord de cette rue et l'arrivée sur la Cathédrale Saints-Michel-et-Gudule. Cela s'inscrit dans l'effort envisagé à l'échelle régional de suppression du stationnement, et plus particulièrement du stationnement hors voirie.

RECOMMANDATIONS

L'agrandissement du réseau de venelles et la création d'espaces publics au sein des îlots nécessiteront probablement d'acter de nouveaux alignements ou des zones de passage public sur sol privé selon les cas.

La dédensification des intérieurs d'îlot engendrera de nouveaux murs aveugles, sur lesquelles de nouvelles fresques murales pourraient judicieusement voir le jour, complétant le maillage de fresques existant, notamment celles du parcours BD. Il en va de même pour les éventuelles venelles nouvellement créées.

L'arasement de bâtiments répond à l'enjeu de résolution des ruptures volumétriques et offre, parmi ses multiples avantages, une amélioration paysagère indéniable. Au vu de l'importance des transformations proposées et des coûts liés, dans la pratique, ces changements ont cependant peu de chances de voir le jour via la promotion privée / sans incitant supplémentaire.

Dans une optique de cohérence des choix, dans l'optique de suppression du passage de véhicules en voirie et du stationnement rue de la Montagne, il importera de cadrer l'HoReCa pour ne pas favoriser un « nouvel axe touristique » si on veut développer cette zone comme favorable au logement.

[22] Cette valorisation pourrait se faire sur base de l'analyse des voiries réalisée dans le cadre du diagnostic, mais elle n'a pas porté sur le square Jo Cox ni sur les intérieurs d'îlots.

POPULATION ET LOGEMENT

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

En termes de soutenabilité de la densité, le périmètre :

- Ne présente que le square de la Putterie comme espace vert public (cf. Environnement Humain) ;
- Ne présente que peu d'équipements de proximité mais une belle variété dans un rayon de 10 minutes à pied (cf. Equipements et commerces).
- Présente une excellente desserte en transports en commun (zone d'accessibilité A au RRU) (cf. Déplacements) ;

Les principaux enjeux identifiés sont le développement de logements abordables, l'augmentation de la proportion de logements de grande taille à loyer bas, l'équilibre ville habitée / ville visitée, la garantie d'une densité soutenable (équipements, espaces verts publics), l'amélioration de l'habitabilité (espaces extérieurs privatifs…).

Les logements sont localisés un peu partout sur le périmètre. Les zones sans logements correspondent généralement à la présence de grands équipements (Bourse, AB, Madeleine, Eglise Saint-Nicolas, Hôtel de Ville…) de grands immeubles de bureaux (Arenberg, Parlement bruxellois, CFC…) ou à des hôtels (Square de la Putterie, Warwick).



Localisation des logements (Source : ERU 2023)

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Dans les années à venir, plusieurs projets de logements vont faire augmenter le nombre d'habitants à proximité du périmètre. La plupart sont des projets développant du logement privé.

Au sein du périmètre, divers projets en faveur du logement se dessinent, avec notamment le projet des Grands Carmes qui annonce la création de 7 logements (inclusifs), auxquels on peut ajouter 5 logements à la Grand Place n°13-14, 8 logements à la rue des Bouchers, ce qui donne une vingtaine de logements au sein du périmètre même. Cependant, globalement, la densité du bâti et son caractère patrimonial induisent une évolution peu significative des différentes fonctions (répartition et présence).

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Favoriser la fonction faible qu'est le logement :

Parmi les sites-clé, les **propriétés publiques** constituent des sites particulièrement déterminants, permettant à la Ville de mettre en place le programme qu'elle ambitionne pour le quartier Grand-Place, et notamment de favoriser les fonctions faibles que constituent le logement (public) et l'équipement (de proximité). On rappelle que le scénario programmatique préférentiel donne la priorité au logement,

notamment sur les sites-clés, et que dans ce scénario, 100% des logements doivent être publics sur les sites-clés publics (Ecuyer, Chêne et Commissariat).

- Le site de l'Ecuyer accueille dans les deux alternatives une bonne part de logements.
- Seule l'alternative B prévoit du logement sur le site-clé de la rue du Chêne.
- Concernant le site du Commissariat, les alternatives prévoient du logement à front de la rue du Marché au Charbon, mais seule l'alternative B2 profite de la localisation en intérieur d'îlot pour y implanter des logements et leur offrir des qualités particulièrement appréciables en termes d'habitabilité. Ceci est encore plus pertinent du fait que les généralités de l'alternative B reprennent cette zone comme une des zones favorables au logement (protection de la concurrence touristique et des nuisances liées).
  Sur ce site-clé, on note que les deux alternatives prévoient du logement en zone d'équipement du PRAS, le long de la rue du Marché au Charbon.

Toujours en lien avec la protection de la fonction faible qu'est le logement, on notera que sur le site CBC, les deux alternatives dérogent au PRAS en ce que la continuité du logement n'est pas assurée. C'est également le cas sur le site Arlequin pour l'alternative A.

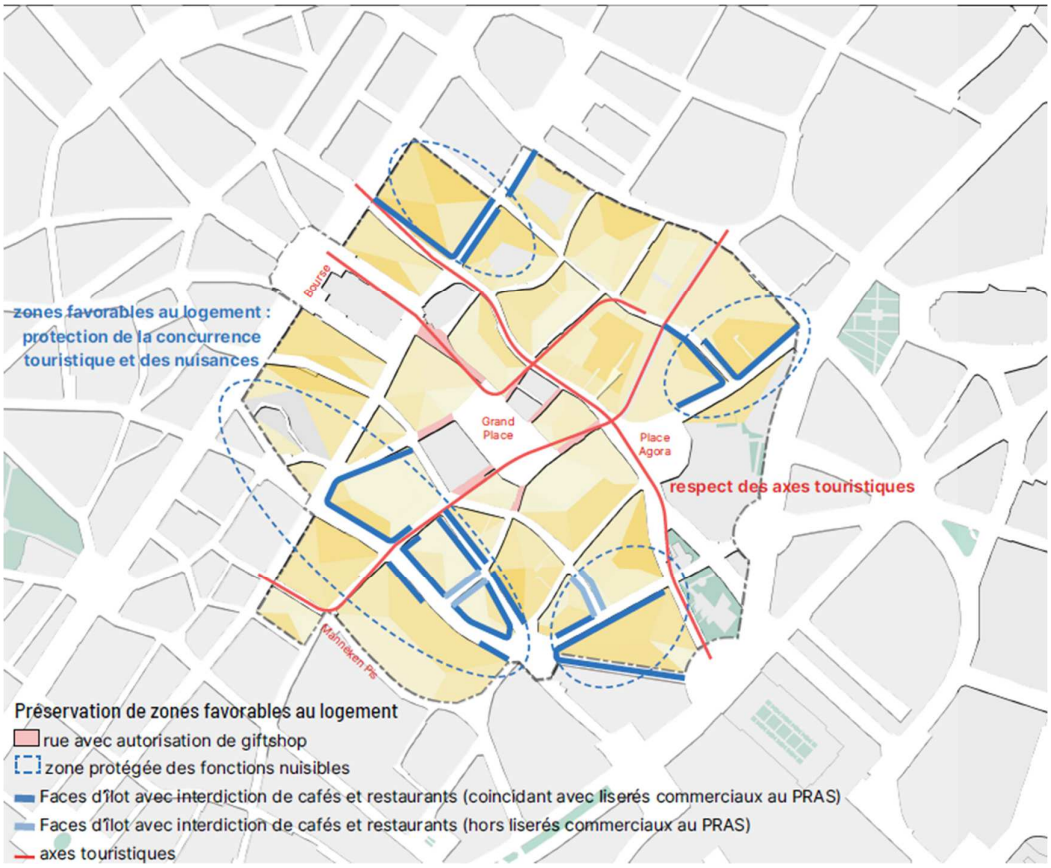
Améliorer la qualité des logements :

Globalement la **dédensification** du bâti, prévue dans les deux alternatives, améliore l'habitabilité des logements en offrant d'avantage de respiration entre les constructions.

Face à la **mixité fonctionnelle**, les alternatives gèrent différemment le zonage des fonctions :

- L'alternative A : prévoit une diminution de l'intensité mais garde quand même des activités impactantes et augmente le passage et les activités en intérieur d'îlot, ce qui n'est globalement pas favorable en termes de qualité des logements.
  La création de nouveaux espaces verts accessibles aux habitants est un point positif étant donné la carence en espaces verts, mais leur implantation en intérieurs d'îlots habités n'est pas entièrement favorable pour les logements : placette et pocket parc sur le site Ecuyer (au pied des nouveaux logements et à l'arrière des logements existants dans tout l'îlot), pocket parc sur le site Agora (impacte les logements rue aux Fromages) avec augmentation de la fréquence de passage dans l'impasse de la Cuve, pocket parc sur le site Galerie du Centre (avec impact sur les logements bordant l'îlot et l'augmentation du passage dans les impasses Saint Nicolas et des Cadeaux), développement d'un hôtel en cœur d'îlot d'habitations sur le site CBC (nuisances potentielles de groupes de ventilation, de jardins/patio/terrasses en lien avec l'HoReCa), développement de terrasse HoReCa dans l'îlot Arlequin…
  Ces configurations ne sont pas en ligne avec l'objectif du PPAS d'offrir des logements de qualité (voir également chapitre Bruit).

- L'alternative B définit des zones favorables au logements, où la présence des autres fonctions sera plus strictement réglementée. Cette alternative vise à priori des logements plus qualitatifs en termes de nuisances liées à la mixité.



Principe des « zones favorables au logement » prévu dans l'alternative B (Source : ERU).

La localisation de ces zones vise essentiellement une protection vis-à-vis des nuisances liées à l'animation touristique du quartier mais d'autres critères sont à considérer, soit pour préciser/réviser l'implantation de ces zones, soit pour y fixer des règles qui y seront d'application : des règles plus strictes pourraient être appliquées en ce qui concerne les qualités sonores et visuelles des intérieurs d'îlot, l'éloignement des vis-à-vis…

Par exemple, en termes de bruit, les logements situés le long de la rue du Lombard devraient absolument être pourvus d'une façade calme en intérieur d'îlot, et la réduction du bruit routier d'une manière ou d'une autre pourrait également être envisagée.



Localisation des zones favorables au logement sur la carte des logements existants, ainsi que des sites-clés (publics en rouge, privés en noir)

Pour ce qui est des sites-clés publics, seul le site du Commissariat se trouve dans une telle zone favorable au logement. Les logements

qui y sont prévus ne longent pas la rue du Lombard, mais longent la rue du Marché au Charbon qui ne subit pas de nuisances significatives liées au trafic routier, mais subit d'autres nuisances sonores en lien avec l'animation du quartier (terrasses à proximité, passage). La dédensification et la création de jardins privés offrent davantage de qualité aux logements déjà existant par ailleurs le long de la rue du Lombard, ce qui est cohérent avec le caractère qualitatif de la zone favorable au logement. L'alternative B2 met davantage à profit cette zone favorable au logement puisque le bâtiment d'intérieur d'îlot est également un bâtiment de logement, celui-ci étant plus à l'abri des nuisances dues à l'animation de l'espace public. Dans les 2 cas (à rue et en intérieur d'îlot), la qualité des logements sera fonction de la qualité de la reconversion de ces immeubles de bureau en logement et donc aussi fonction des moyens mis en œuvre.

Le site-clé Marché aux Poulets est aussi inclus dans une « zone favorable au logement ». Il propose également une dédensification plus importante dont peuvent également profiter les logements situés le long du boulevard Anspach. Cependant, la cour d'école constitue une source de bruit importante en journée et que dès lors, le caractère calme de la zone est relatif et surtout ciblé en soirée.

Le site Galerie du Centre est également en partie inclus dans cette zone (côté rue des Fripiers). Les îlots de fraicheur prévus profitent à tous les logements situés le long de la rue des Fripiers, en cohérence avec la présence de la zone favorable au logement.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, on peut faire les constats suivants :

- Le site de l'Ecuyer offre aux logements un grand jardin partagé et des jardins privatifs, le tout destiné aux logements, ce qui est en ligne avec l'objectif du PPAS d'offrir des logements de qualité, ici par le biais d'endroits calmes.
- Une offre en logement apparaît sur le site de la rue du Chêne, en complément aux équipements qui y sont prévus, augmentant la proportion de logement sur cet îlot peu habité. Cette mixité augmentée est en ligne avec l'objectif du PPAS de Ville de proximité. Au vu du style du bâtiment, il y a lieu de s'assurer de ne pas favoriser la gentrification du quartier (assurer du logement public/social).
- Une offre de logement apparaît également sur le site Arlequin, dont les abords sont des jardins privatifs. L'aménagement proposé dans cet intérieur d'îlot assez résidentiel est favorable du point de vue du cadre de vie et de la qualité des nouveaux logements et des logements existants. On note toutefois que cet aménagement ne modifie pas l niveau de carence en espaces verts pour les logements existants.
- L'impasse de la Cuve (site-clé Agora) devient une venelle permettant d'accéder à l'intérieur de l'îlot, mais le passage y est privatif, ce qui rend cette alternative plus acceptable par rapport à la qualité des logements qui y sont prévus.

RECOMMANDATIONS

La définition de « zones favorables au logement » offre une vision qui clarifie les règles pour les développements futurs. Une fois la zone définie, il importe de fixer les règles qui y seront d'application, et ce transversalement à toutes les thématiques environnementales. Ce zonage favorise à la fois le maintien et/ou le développement de logements dans le quartier mais également le caractère qualitatif de ceux-ci. Il est cependant également important de clarifier le fait que le logement a toujours sa place en dehors de ces zones. Dans les zones favorables au logement, la dé-densification des intérieurs d'îlots est particulièrement importante et profitable à tous les logements existants et nouveaux (dans la mesure où le but poursuivi vise la qualité (visuelle, sonore, …) des logements). Si ce choix est posé, il

devrait influencer les fonctions proposées sur les sites-clés concernés par ces zones (Commissariat, Marché aux Poulets et Galerie du Centre).

Par ailleurs, il importe de continuer à privilégier les fonctions faibles, donc le logement (et l'équipement), tout particulièrement sur les parcelles publiques et dans des « zones favorables au logement » (cf. alternative B), donc par exemple au droit du site du Commissariat de Police ou du Chêne. Pour le site du Commissariat, on préférera par exemple la fonction logement (ou équipement) plutôt que le bureau, également en intérieur d'îlot. Si la fonction bureau devait être conservée, il est préférable qu'elle prenne place dans le bâtiment à rue, subissant plus les nuisances sonores que le bâtiment en intérieur d'îlot.

Pour définir des « zones favorables au logement », il y a également lieu de tenir compte des éventuelles « centralités populaires », évoquées dans la partie programmation, c'est-à-dire, des espaces que les habitants s'approprient actuellement au quotidien et qui « perpétuent un marquage populaire de l'espace ». Etant donné la concurrence d'usage sur le périmètre, il ne subsiste que très peu ou pas de lieux tels, ceux-ci sont en déficit. Le café Dolle Mol semble être le seul espace identifié dans le périmètre. Il y a lieu de favoriser la subsistance de ce lieu en tissant une organisation spatiale et une dynamique urbaine en cohérence avec lui. Les espaces publics exclusivement populaires n'existent pas dans le périmètre.

Dans un objectif de qualité des logements, il y a lieu de limiter l'activation des intérieurs d'îlot, notamment à l'aide de la définition des zones favorables au logement. Et dans tous les cas, afin de réduire les nuisances subies par les habitants, il s'agira de bien règlementer les accès aux intérieurs d'îlots.

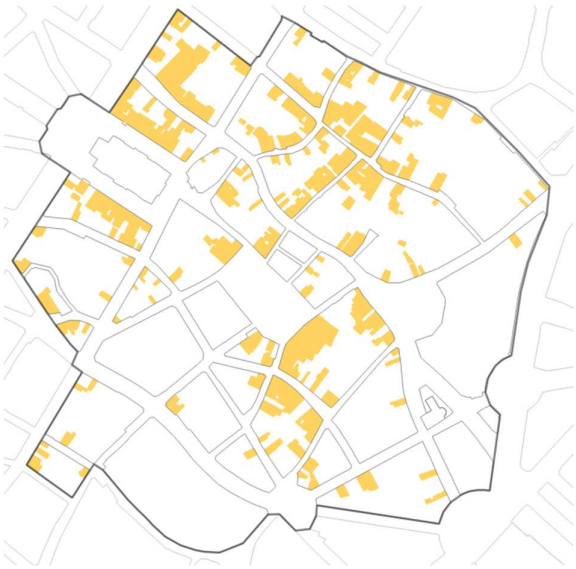
Pour le site Ecuyer, dans l'alternative A, étant donné le caractère bruyant lié au trafic routier côté rue de l'Ecuyer, il pourrait être plus opportun d'inverser l'équipement d'intérieur d'îlot et le logement longeant la rue de l'Ecuyer (à évaluer également parallèlement aux possibilités potentiellement plus grandes de récupération de l'ossature du parking (par regroupement d'étages) ou d'une partie de celle-ci pour un équipement, dépendant du type d'équipement). Le volume donnant rue de l'Écuyer pourrait par ailleurs être supérieur au vu du contexte immédiat, ce qui permettrait entre autres une meilleure valorisation économique sans impact sur le voisinage au vu de l'orientation.

EQUIPEMENTS, COMMERCES ET HOTELS

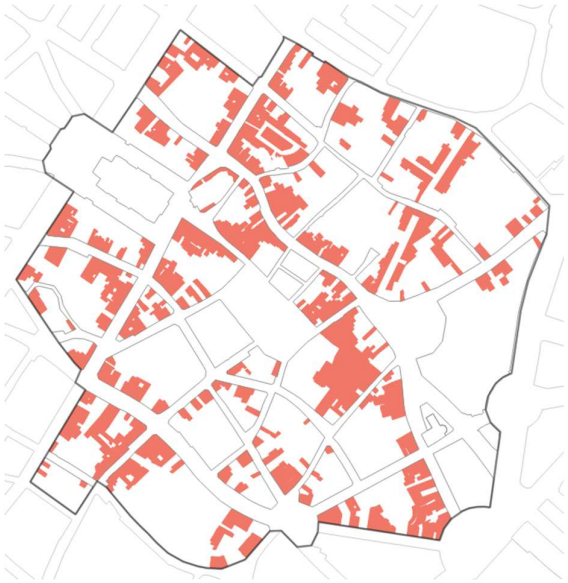
RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Bien que la clientèle des **commerces** du centre-ville soit variée (habitants, touristes, travailleurs…), on peut noter une orientation des commerces vers le tourisme, surtout dans les lieux passant. Le Monitoring nous informe que 53% des rez-de-chaussée sont occupés par du commerce (2022), soit le quartier dont les rez sont le plus intensément utilisés de la Région. Ces superficies/cellules intègrent celles des restaurants et cafés (ReCa), qui représentent une part importante des rez commerciaux.

Les **ReCa** sont davantage concentrés autour des points névralgiques : Bourse, Grand Place, (Petite) rue des Bouchers, rue de la Fourche, rue du Marché au fromage, place Agora… alors que les **commerces** sont éparpillés sur l'ensemble du territoire :



Localisation des ReCa (Source : ERU 2023)



Localisation des commerces (Source : ERU 2023)

Le quartier présente des **équipements** d'ampleur supra-locale en grand nombre et très variés. Paradoxalement, le centre-ville est très pauvre en équipements de proximité. Cependant, ces équipements sont généralement accessibles à moins de 10 minutes à pied pour une grande partie des habitants, selon la cartographie émise par la Ville de Bruxelles.



Localisation des équipements (Source : ERU 2023)

Comme dans plusieurs villes européennes à vocation touristique, **l'hôtellerie** est évidemment fortement développée, avec une forte présence d'hôtels, appart-hôtels, chambres d'hôtes, mais également de biens loués via AirBnB (non localisés avec précision), qui représentent 1/3 des nuitées au centre de Bruxelles (ULiège, 2017).



Localisation des hôtels (Source : ERU 2023)

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Quelques projets sont en cours au sein du périmètre (agrandissement de l'hôtel de la Bourse, rénovation du bâtiment de la rue des Grands Carmes avec pérennisation de la maison médicale, développement de 4 commerces par la Régie Foncière en divers sites, ainsi que d'un espace productif ou d'équipement public (Grands Carmes)).

En dehors du périmètre, on notera la réduction de supermarchés existants (Delhaize au sein du projet « The Dôme », Lidl rue Van Artevelde, Carrefour rue au Beurre), mais aussi le développement de 3 500 m² d'HoReCa et de 2 000 m² de supermarchés nouveaux.

Le diagnostic du PPAS met par ailleurs en évidence qu'au sein de la zone Unesco, très peu de demandes de permis ont été relevées pour ouvrir ou étendre des hôtels : 4 en 10 ans.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Equipements : favoriser cette fonction faible

Parmi les sites-clé, les propriétés publiques constituent des sites particulièrement déterminants, permettant à la Ville de mettre en place le programme qu'elle ambitionne pour le quartier Grand-Place, et notamment de favoriser les fonctions faibles que constituent l'équipement et le logement. Ces sites-clés publics sont ceux de la rue de l'Ecuyer, de la rue du Chêne et du Commissariat de Police. Tous ces sites accueillent au moins une part d'équipement dans les 2 alternatives, mais dans des proportions variables, certaines alternatives priorisant parfois le bureau : sur le site-clé de la rue du Chêne, les 2 alternatives prévoient de grandes surfaces d'équipement, mais l'alternative B prévoit également une bonne part de bureaux ; le site de l'Ecuyer accueille dans les deux alternatives des équipements (notamment une crèche) ; concernant le site du Commissariat de Police, toutes les alternatives prévoient de l'équipement uniquement au rez de la rue du Marché au Charbon et elles prévoient toutes du logement dans cette zone d'équipement du PRAS. De plus, l'alternative A (et B1) « s'écarte »[23] du PRAS car elle permet des bureaux (voir aussi partie bureaux ci-dessous).

[23] En zone d'équipement du PRAS : « Moyennant due motivation par des raisons économiques et sociales et moyennant plan particulier d'affectation du sol, ces zones peuvent bénéficier des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité. »

Comme déjà explicité dans l'analyse programmatique, la mise en place d'une notion d'équipement de proximité bien définie reste un moyen pour développer le genre d'équipement manquant dans le quartier.

Commerces :

Sur le site-clé de l'Ecuyer, tant l'alternative A que l'alternative B présentent une dérogation au PRAS étant donné que les immeubles qui longent la rue de l'Ecuyer et la rue de la Fourche ne présentent pas de commerce alors qu'un liseré de noyau commercial est imposé à ces endroits.

Sur le site-clé de la rue du Chêne, les alternatives dérogent au PRAS en ce qu'elles ne prévoient pas de liseré commercial le long de la rue de l'Etuve.

Sur le site CBC, toutes les alternatives dérogent au PRAS en ce que le liseré de noyau commercial n'est pas respecté partout.

Les deux alternatives prévoient une limitation des giftshops (2/3 par rapport à la situation existante), mais en termes de localisation, l'alternative A est plutôt conservatrice.

Alternative A :

Dans l'alternative A, les activités prenant place aux rez-de-chaussée activeront les nouvelles placettes et espaces publics en intérieur d'îlot. Les activités développées influenceront le caractère soit diurne (équipements, commerces) soit plus nocturne (bars, restaurant) de ces espaces. Le développement dans l'un ou l'autre sens (activation ou non, diurne ou nocturne) devrait être cadré par le PPAS, en tenant compte des autres facteurs urbains (présence de logement, zones calmes, sécurité…).

Dans cette alternative, les sites-clés offrent davantage de complémentarité entre les logements et les équipements (Ecuyer, Agora).

Alternative B :

Cette alternative prévoit de cadrer les ReCa hors des zones favorables au logement. Cette proposition se verra mettre en œuvre progressivement mais impactera soit l'ampleur des travaux (passage de ReCa à commerce plus important que de rester dans la même typologie), soit le développement de cellules vides (obligation de demander un permis pour modification de la fonction).

La conservation du même nombre de ReCa, a priori de mise vu leur stabilité dans le temps, mais la limitation des lieux où ils peuvent s'implanter (interdiction sur les faces d'îlot de zones de protection du logement) impliquera probablement une « polarisation » des ReCa sur les axes permis, avec un risque de développer des rues ReCa, présentant des désavantages connus (ex : rue des Bouchers, rue des Brasseurs/Marché aux Fromages…) et d'autre part de générer des rues « mortes » après la fermeture des commerces.

Au niveau du site-clé Marché au Poulets, la présence de l'école induit une rupture des rez commerciaux sur cet axe repris comme axe touristique à respecter. Il s'agit d'un écart par rapport au PRAS qui y prévoit un LNC.

On note par ailleurs, que sur le site-clé Arlequin, l'alternative B déroge au PRAS en ce qu'elle ne prévoit pas de liseré commercial le long des rues de la Fourche et des Bouchers.

Alternative B1 : sur le site du Commissariat, l'alternative B1 (et A) « s'écarte »[24] du PRAS car elle permet des bureaux (voir aussi partie bureaux ci-dessous).

Hôtels :

Sur le site CBC, toutes les alternatives dérogent au PRAS en ce que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots, or ici il s'agit d'hôtels et de bureaux essentiellement (en cas de démolition-reconstruction).

Alternative A :

L'alternative prône d'un côté le maintien des seuils du PRAS pour les hôtels et table sur une diminution lente des hôtels à mesure des régularisations (cf. p.12), et de l'autre, sur le site CBC, les alternatives A2 et A3 (66 chambres et 80 chambres) dérogeant au PRAS qui ne permet que maximum 50 chambres en zone d'habitation.

Alternative B :

Pas de modification de la situation existante en termes d'hôtels, donc pas d'impact.

RECOMMANDATIONS

Equipements :

Il est important de favoriser la présence des fonctions faibles, dont l'équipement, tout particulièrement sur les parcelles publiques et en zones d'équipement du PRAS. Au sein de ces zones, l'interdiction stricte d'autres fonctions serait tout à fait justifiée (mis à part le logement). La protection des équipements est cohérente avec l'enjeu d'augmentation de la population sur le périmètre et avec l'enjeu d'une meilleure habitabilité. Comme déjà explicité dans l'analyse programmatique, la mise en place d'une notion d'équipement de proximité bien définie reste un moyen pour développer le genre d'équipement manquant dans le quartier.

Le PCDD identifie autour de la place de l'Albertine une « zone prioritaire de développement des hébergements d'urgence, de transit et tremplin ». Le projet de PPAS pourrait être l'occasion d'intégrer des propositions de localisation d'un tel équipement.

Commerces & ReCa :

Si une école ou un équipement prend effectivement place le long de la rue Marché aux Poulets (cf. alternative A), il serait souhaitable de limiter l'interface (càd la longueur de façade à rue) l'école le long de la rue afin de réduire la rupture du liseré commercial (PRAS) et de garantir le respect des axes touristiques en offrant un maximum de continuité. Il peut par exemple s'agir de prévoir des cellules commerciales au rez-de-chaussée du côté rue et des locaux scolaires du côté cour.

Il y aurait un intérêt à étendre/pérenniser/intensifier/concentrer l'activité liée à la boite de nuit « C12 » dans les sous-sols de la place d'Espagne, et à lui donner un accès via Impératrice plutôt que via la place elle-même pour limiter les nuisances.

En ce qui concerne les galeries, une approche spécifique est nécessaire. Historiquement, la dynamisation des galeries (parfois appelées « passages ») est garantie grâce à leur caractère passant. Les galeries permettaient de rejoindre des lieux symboliques ou des noyaux commerciaux et

[24] En zone d'équipement du PRAS : « Moyennant due motivation par des raisons économiques et sociales et moyennant plan particulier d'affectation du sol, ces zones peuvent bénéficier des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité. »

constituaient souvent des raccourcis vers ces lieux. Les équipements, commerces et lieux touristiques génèrent des déplacements. La position de ces fonctions les unes par rapport aux autres et par rapport aux pôles de mobilité détermine le caractère passant ou non d'un lieu. Dans l'optique d'une dynamisation des galeries, et tout particulièrement la galerie Bortier, il y a lieu de se demander quel(s) élément(s) va(vont) attirer le passant à l'autre bout de la galerie. La solution la plus évidente serait peut-être la présence d'un réel liseré commercial dans la rue Saint-Jean (comme le prévoit le PRAS), qui pourrait être un élément suffisamment revitalisant pour la galerie. Si on dépasse un peu le cadre du PPAS, qui s'arrête à la rue Saint-Jean, on pourrait imaginer la présence d'un équipement phare dans l'îlot d'en face, ou une venelle traversant cet îlot pour rejoindre la place de la Justice, et par là le Sablon. On pourrait également imaginer l'organisation d'un marché périodique lié à l'art et au livre qui prendrait place sur la place Saint Jean et dans le Parc de la Putterie, en passant par la galerie Bortier. Ceci dépasse le cadre d'un PPAS, mais l'aménagement de ces espaces publics pourrait tenir compte d'une pareille dynamique.

Le développement dans l'un ou l'autre sens (activation ou non, diurne ou nocturne) des espaces publics créés en intérieurs d'îlot (venelles, parcs, placettes…) devrait être cadré par le PPAS, en tenant compte des autres facteurs urbains (présence de logement, zones calmes, sécurité…).

Hotels :

Comme déjà explicité par IDEA Consult lors de la phase programmatique, la limitation des fonctions touristiques au sein du périmètre Unesco semble tout à fait légitime du fait des nuisances engendrées pour les Bruxellois. Le bureau IDEA avait évoqué qu'une politique de diversification, voire de dispersion du tourisme pourrait y répondre. L'implantation d'un hôtel au bord de la Grand Place ne semble pas répondre à cette recommandation. On rappelle qu'un des enjeux identifiés en phase de diagnostic, était de « limiter les développements hôteliers (classiques et types AirBnB) dans un contexte de construction de nouveaux hôtels à proximité ». L'autorisation d'une dérogation au PRAS afin de permettre davantage de chambres pour les établissements hôteliers situés dans l'îlot du site CBC est difficile à défendre à cet égard.

Par ailleurs, IDEA mentionnait également qu'en termes de localisation, des lignes directives qui rendent les règles de jeu lisibles pour l'ensemble des opérateurs (un plan tel que le PCDD qui traduit une vision de développement tel) seraient les bienvenues. Le projet de PCDD étant entre-temps rendu public, on constate que les intentions de celui-ci ne sont pas très précises en ce qui concerne les hôtels. Le périmètre est à la fois repris en zone d'attractivité à protéger pour le maintien de la qualité de vie et du patrimoine, mais qui comprend aussi des zones prioritaires de développement lié à l'événementiel.

ACTIVITES ET TRANSITION ECONOMIQUES (BUREAUX ET INDUSTRIE)

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Le Pentagone est l'un des quartiers de la Région qui présente le plus de bureaux. Les alentours du périmètre sont ainsi truffés de bâtiments présentant de larges superficies de bureau. Assez logiquement, en termes de renouvellement du stock, le centre-ville ne connaît pas beaucoup de nouvelles opérations mais plutôt des rénovations de l'existant. Les superficies y sont généralement petites à moyennes.

Les deux galeries commerçantes (Agora et Galeries du Centre) hébergent essentiellement des bureaux aux étages.

De nombreux îlots présentent des bureaux en intérieur d'îlot, fonction calme compatible avec du logement, mais qui rend complexe des projets de dé-densification du bâti et de végétalisation des intérieurs d'îlots.



Localisation des bureaux (Source : ERU 2023)

Le centre-ville est historiquement un lieu d'activités productives, comme en témoignent encore certains noms de rue. Peu de traces de cette activité subsistent actuellement : seuls quelques petits ateliers y sont inventoriés. Le périmètre et ses alentours directs ne présentent pas de bâtiment ou d'activités logistiques.

Il est à noter que le prix des surfaces d'entrepôt ou d'atelier à louer ou à vendre est influencé par leur potentiel de reconversion en logement ou en bureau, ce qui exerce une pression financière/ de rentabilité sur les activités productives.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Au sein du périmètre, plusieurs projets concernent la fonction de bureau : la rénovation des bureaux CFC de la rue du Lombard et le développement par la Régie foncière de petites surfaces de bureaux à la Grand Place. Par ailleurs, la Régie foncière envisage potentiellement le développement d'au moins un espace productif rue des Grands Carmes (l'alternative étant un équipement public).

Aux alentours directs du quartier, plusieurs gros projets de nouveaux bureaux sont à venir (notamment le projet mixte Oxy et The Dôme).

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Il y a peu d'impact général des alternatives sur les fonctions de bureau et d'activités productives. Quelques sites-clés présentent des spécificités.

Bureau :

Sur le site-clé du Commissariat, on note que les alternatives A et B1 « s'écartent » du PRAS en ce qu'elles prévoient d'importantes superficies de bureaux en intérieur d'îlot, initialement interdit en zone d'équipement de PRAS[25]. Les superficies de bureaux prévues dépassent également les seuils qu'un PPAS permet d'atteindre.

De même, sur le site-clé de la rue du Chêne, l'alternative A2 déroge au PRAS en ce qu'elle prévoit d'importantes superficies de bureaux, initialement interdit en zone d'équipement[26].

La localisation des bureaux au sein de la zone n'est pas impactante, sauf par rapport à d'autres fonctions (cf. Logements et Equipement).

Fonction productive :

Quelques sites-clés présentent de l'activité productive dans l'alternative A, ce qui est répond à l'enjeu du PPAS de maintenir et développer la fonction productive sur le périmètre, et en ligne avec le PCDD (maintien d'une activité productive en ville pour une économie plus résiliente), il s'agit :

- du site de l'Ecuyer : la localisation de la fonction productive (artisanat) à cet endroit nécessite un point d'attention en ce qui concerne les livraisons car l'axe Ecuyer est relativement étroit tout en étant « vélo confort » et « TC Plus » dans la SMV, mais cela ne devrait pas être un problème moyennant le cadrage du type d'activité productive.
- du site de la rue du Chêne. Sur le site-clé de la rue du Chêne, l'alternative A2 déroge au PRAS, en ce que le hub logistique n'est pas à proprement parler de l'équipement. Une définition est à prévoir dans le cadre du PPAS.

L'alternative B prévoit quant à elle le développement d'un centre logistique sous la place d'Espagne, accessible via le boulevard de l'Impératrice. Cette proposition semble pertinente au vu des caractéristiques du lieu et de son accessibilité.

RECOMMANDATIONS

Il importe de conserver des surfaces de bureaux, mais en les localisant là où elles n'entravent pas la protection des fonctions faibles que sont le logement et les équipements publics.

Comme indiqué dans les chapitres précédents, les propriétés publiques sont des éléments essentiels devant être mobilisés pour la mise en œuvre de la vision communale sur ce territoire d'intense activité, particulièrement pour la création de logement sociaux, d'équipements et d'activités productives, fonctions peu « rentables » (sites-clés bâtis et place d'Espagne).

[25] En zone d'équipement, un PPAS permet de faire bénéficier, en motivant les raisons économiques et sociales, des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité. Dans une telle zone, la superficie des bureaux y est cependant limitée à 1000m² par immeuble, ce qui est toujours moins que ce que prévoient les alternatives. En zone de forte mixité, un PPAS peut prévoir de porter la superficie de bureau à 3500m² par immeuble, mais l'alternative A dépasse encore ce dernier seuil et déroge donc au PRAS dans tous les cas.

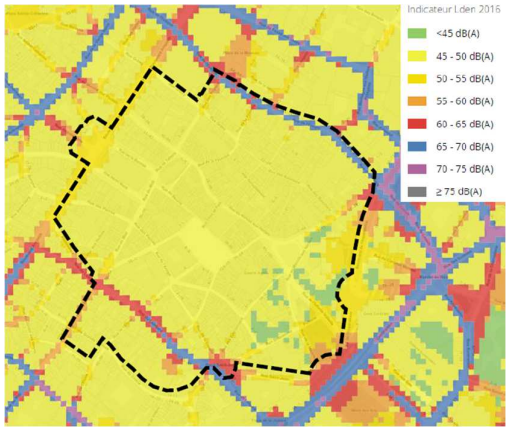
[26] La surface de bureau dépasse aussi les 1 000 m² classiquement autorisés en zone mixte mais ne dépasse pas les 3 500m² qu'un PPAS peut autoriser en zone de forte mixité.

BRUIT ET VIBRATIONS

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Les fonctions sensibles au bruit du périmètre sont essentiellement le logement et les parcs publics.

La majorité des voiries du périmètre étant piétonnes, le bruit routier n'est présent que localement, essentiellement le long de la rue du Lombard/place Saint-Jean et de la rue de l'Ecuyer/d'Arenberg, avec des niveaux sonores Lden allant localement jusqu'à 70 dB(A), dépassant donc les seuils d'intervention d'urgence, ainsi que le niveau de bruit maximal préconisé par l'OMS (55 dB(A) de jour). Le bruit est relativement confiné sur ces axes grâce aux fronts bâtis. Par ailleurs, le haut du square de la Putterie subit le bruit du boulevard de l'Empereur, de la place de l'Albertine et du Cantersteen. L'effet acoustique de la piétonnisation du boulevard Anspach est bien visible. De même, le boulevard de l'Impératrice est limité à la circulation locale, ce qui limite considérablement les nuisances sonores exercées sur le périmètre.



Indicateurs lden multi-indicateur (Bruxelles Environnement, 2016)

Les caractéristiques intrinsèques du périmètre impliquent par ailleurs une très forte fréquentation des espaces publics et une proportion importante des bruits d'activité, qui sont susceptibles d'induire de la gêne pour les riverains. C'est d'ailleurs le cas puisqu'une grande partie des plaintes recensées par l'Inspectorat de Bruxelles Environnement est liée à l'HoReCa et une partie moins importante est liée au bruit généré par des installations classées et du logement (voisinage). En outre, le périmètre est sujet à de nombreux événements chaque année, prenant place dans l'espace public (concerts, festivals, marché de noël…), et le phénomène de l'utilisation des toitures plates pour l'horeca ou l'événementiel (rooftop) est en développement, impactant la zone étudiée.

Enfin, les horaires de livraison au sein du piétonnier, possibles légalement de 4h à 11h du matin, impactent le calme du quartier au petit matin, avant les heures « normales » où les bruits urbains sont autorisés (nuisances sonores interdites entre 22h et 7h sur la voirie publique). Aucune contrainte relative au bruit ne pèse spécifiquement sur les livraisons effectuées entre 4h et 6h (véhicules, manœuvres, installations du commerce…).

La présence des impasses et des ruelles peut favoriser la gêne relative aux bruits, en ce qu'elles permettent leur pénétration depuis l'espace public vers le cœur de certains îlots.

Enfin, l'intensité des activités existant aux rez-de-chaussée impactent également le calme du quartier : les commerces, hôtels et immeubles de bureaux sont susceptibles de générer des bruits d'équipements (groupes de ventilation, installations frigorifiques, compresseurs…), de livraisons et/ou de voisinage, en intérieur d'îlot.

Les principales sources de vibrations sont les transports en commun (trafic ferroviaire souterrain à l'est, trafic souterrain des pré-métros à l'ouest, et bus en surface sur les rues du Lombard et de l'Ecuyer) ainsi que les événements, notamment musicaux.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

L'utilisation de modes de transport doux et de véhicules électriques, moins bruyants, prend de plus en plus d'essor.

Une grande partie du périmètre appartient à une « zone de confort acoustique à créer » définie dans le plan quiet.brussels, ce qui signifie que toute mesure permettant de réduire les nuisances sonores issues du trafic est à envisager.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Les alternatives A et B ont des principes de base opposés en matière de bruit :

- l'alternative A prévoit une intensité d'usage des espaces, une dispersion des activités et une mise en valeur touristique des caractéristiques patrimoniales de la structure des espaces ouverts (venelles), impactant l'ensemble du quartier par rapport au critère du bruit en ce qu'elle met en péril la présence de lieux plus calmes au sein du quartier, qu'il s'agisse d'intérieurs d'îlots ou de rues moins animées ;
- l'alternative B prévoit des zones protégées des nuisances pour le logement (interdiction d'HoReCa), la limitation des entrées publiques dans les intérieurs d'îlots (nouveaux espaces de respiration et venelles) et une concentration des activités sur les axes touristiques, ce qui limitera l'impact des activités sur les logements au sein de la zone.

Sans que les alternatives ne se prononcent sur le sujet, la fermeture du parking Grand'Place, prévue dans les deux alternatives, permettrait de limiter encore le trafic automobile sur les voiries y menant, limitant de ce fait le bruit lié. L'alternative B prévoit le développement d'un espace vert accessible au public dans cette zone (la plus calme du quartier et se calmerait encore de ce fait), ce qui est positif.

L'alternative A prévoit le développement d'espaces verts publics en intérieur d'îlots (Ecuyer, Agora, Galerie du Centre (aussi pour l'alternative B) et Arlequin), ce qui est positif pour le public (accès à des espaces calmes), mais impacte à priori négativement le calme pour les logements composant l'îlot. L'alternative B ne voit qu'une partie de l'espace dédensifié de la Galerie du Centre accessible au public, limitant fortement les nuisances pour les logements présents dans les autres îlots.

Au niveau de la place d'Espagne, si la présence d'une terrasse horeca qui entre en dialogue avec la place se justifie pour son activation, elle peut créer des nuisances pour les logements et hôtels adjacents, et nécessite la mise en place de dispositifs de compatibilité avec les fonctions sensibles (logement et hôtel), par exemple des horaires adaptés.

Il est à noter que la rue de l'Ecuyer est un des axes les plus bruyants du quartier en termes de bruit routier. Sur le site-clé de l'Ecuyer, des logements longent cet axe, tant dans l'alternative A que dans l'alternative B. Cependant, dans l'alternative B, ces logements bénéficient d'une façade réellement calme en intérieur d'îlot. Dans l'alternative A, la quiétude de l'intérieur d'îlot sera nettement moindre étant donné la plus grande porosité de l'îlot, l'ouverture vers la rue de l'Ecuyer, bruyante, la traversabilité de l'îlot, la présence d'une placette, d'un pocket parc et d'un équipement au centre, susceptibles d'amener de l'animation.

Le rue du Lombard est également un des axes les plus bruyants en termes de bruit routier, et l'alternative B identifie les abords de cet axe comme « zones favorables au logement (protection de la concurrence touristique et des nuisances liées) ». Il importe dès lors d'autant plus que les intérieurs d'îlots offrent des façades calmes aux logements situés le long de cet axe. On recommanderait donc de bien privatiser l'espace dédensifié du site-clé du Commissariat (sans y développer de terrasse/ReCa pour les bureaux) et de ne pas rendre les toitures accessibles. Cet intérieur d'îlot sera un lieu privilégié pour développer du logement puisque c'est une parcelle publique qui est à l'abri des nuisances sonores liées au trafic routier de la rue du Lombard et de celles de la rue du Marché aux Charbons liées à l'activité touristique.

Au sein même des sites-clés on peut émettre les remarques suivantes :

- Chêne : le développement d'un hub logistique risque d'impacter les quelques logements existants du côté rue du Lombard (déjà bruyante), si la cours est exploitée pour l'activité productive.
- Arlequin : le développement d'une terrasse HoReCa au sein de l'îlot dans l'alternative A sera plus impactant au niveau du bruit que les potentielles nuisances sonores existantes (installations techniques)
- CBC : le développement d'un hôtel et de son restaurant (dont terrasse) au sein de l'îlot sera plus impactant au niveau du bruit que les potentielles nuisances sonores existantes (installations techniques). L'hôtel lui-même risque de souffrir de nuisances sonores puisqu'il donne d'un côté sur la Grand-Place et de l'autre sur la Bourse, 2 hauts lieux d'animation, donc de bruit.
- Marché aux Poulets : au vu du nombre important de logements sur ce site, il y a lieu d'assurer que les équipements techniques de l'hôtel et des logements (pompes à chaleur, refroidissement…) ne génèrent pas de nuisances en intérieur d'îlot. L'alternative B prévoit le développement d'une cour d'école à l'intérieur de l'îlot. Si cette dernière ne produit pas de nuisance sonore en soirée, il est à noter que des nuisances sonores sont à attendre ponctuellement en journée (entrée/sorties et récréations) pour les logements existants sur toutes les faces de l'îlot.
- Ecuyer : dans l'alternative A, il y a lieu de s'assurer via des prescriptions de la compatibilité des activités productives artisanales avec le calme en intérieur d'îlot (menuiserie, vitrerie, transformation du métal…).

RECOMMANDATIONS

Par rapport au bruit :

- Préférer les grandes orientations de l'alternative B (privatisation des venelles, pas d'espace vert public en cœur d'îlot, zones favorables au logement sans HoReCa…) ;
- Ne pas développer d'horeca sur les sites Arlequin et CBC ;
- Garantir une façade calme aux logements qui longent les axes les plus bruyants, tant en termes d'activité humaine que de bruit routier, particulièrement sur les sites Ecuyer (pas d'espace vert accessible au public) et Commissariat (privatiser l'espace dédensifié sans y développer de terrasse/ReCa pour les bureaux et de ne pas rendre les toitures accessibles) ;
- Mise en place de dispositifs de compatibilité avec les fonctions sensibles (logement et hôtel), par exemple des horaires adaptés, pour l'HoReCa développé place d'Espagne ;
- Ne pas exploiter la cour du site Chêne avec des activités bruyantes (en lien avec la logistique par exemple) ;
- Fermer les rues Infantes Isabelle et de la Montagne au trafic et développer un espaces vert public qualitatif autour de la place Agora.

ESPACES PUBLICS : QUALITE, ACTIVATION ET SECURITE

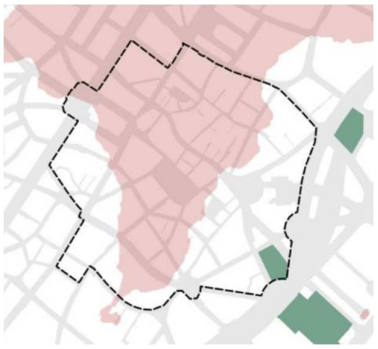
RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Le quartier étant un haut lieu touristique, le nombre de personnes arpentant l'espace public est très important, certains espaces étant même saturés en journée. La quasi-totalité des rez-de-chaussée sont activés, en majorité à destination des touristes (commerces et horeca, voir critère équipements et commerces), et certains de ces commerces encombrent l'espace public (terrasses, présentoirs…).

Le caractère piéton de la majorité du périmètre est très favorable à la convivialité générale des espaces publics, pour le calme, la qualité de l'air et le sentiment de sécurité qu'il procure. A contrario, l'absence de végétation (espaces verts mais aussi végétation dans l'espace public) ne joue pas en faveur de la convivialité des espaces publics et à la qualité du séjour (ombrage, îlot de fraicheur…).

Si le quartier présente quelques urinoirs, toilettes et fontaines d'eau potable, il présente peu de mobilier urbain favorisant la prolongation du séjour (assises, équipements ludiques et sportifs…), qui est réservé aux consommateurs des nombreux HoReCa.

Le trafic sur les voiries motorisées est intense et impacte la qualité de déplacement (rue de l'Ecuyer/d'Arenberg) et du séjour (place Saint-Jean impactée par la rue du Lombard) et le quartier est en grande partie en carence d'espaces verts accessibles au public (le seul existant au sein de la zone est le square de la Putterie).



Zone de carence en espaces verts accessibles au public (BE, 2022)

Le périmètre présente quelques places et placettes (Grand'Place, Agora, d'Espagne, Saint-Jean, Jo Cox, Bourse) ainsi que plusieurs espaces publics particuliers, en lien avec le passé historique du site sont recensés dans le périmètre : des galeries (Royales, Bortier, du Centre, Agora…) et des venelles et impasses, desservant généralement des logements ou quelques commerces/ équipements.

Si elles sont activées par les rez-de-chaussée qui les longent, les places Saint-Jean et Agora présentent des conformations et aménagements ne favorisant pas leur appropriation et la qualité du séjour. La place d'Espagne est également peu qualitative, de par son manque d'activation et son caractère peu accessible. La place Jo Cox n'est quant à elle pas activée mais ne présente pas de complexité spécifique au niveau du confort. Elle ne présente cependant pas de mobilier urbain et n'incite pas au séjour, et subit l'effet « backstreet » des rues fermant l'îlot (accès parkings, livraison de l'AB…).

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Le SDC, Schéma de Développement Commercial de la Ville de Bruxelles (2022) ambitionne l'amélioration de l'aménagement urbain pour favoriser l'expérience commerciale et l'interconnexion avec les autres quartiers par l'aménagement d'un espace public continu, assurer la cohérence de l'espace public en développant une coordination des rez commerciaux et des espaces terrasses, et de standardiser le mobilier de terrasses des Horeca présents sur l'espace piéton afin de renforcer l'identité commerciale du noyau.

Le Plan d'action Toilettes vise à multiplier sensiblement les points d'accès permettant de se soulager, notamment via le réseau des « toilettes accueillantes ».

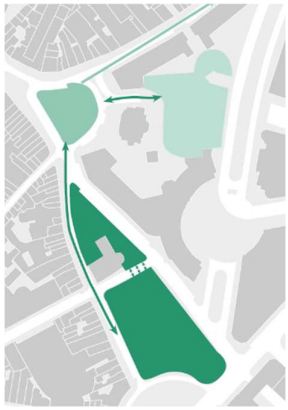
COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

L'alternative B propose le développement d'un espace vert public / espace public végétalisé sur les places Putterie/Agora/Espagne, dont seul le square de la Putterie sera végétalisé grâce à 50% de pleine terre (25% sur Agora et 10% place d'Espagne), ainsi qu'un pocket park de ~450 m² sur le site de la Galerie du Centre, permettant de limiter la zone de carence existante. L'alternative A quant à elle prévoit le développement de plusieurs petits espaces végétalisés, mais seuls le petit espace (~300 m²) de la Galerie du Centre et celui de la Galerie Agora (~800 m²) bénéficieront au minimum de 50% de végétalisation (le minimum imposé pour les autres étant de 25%). La définition de Bruxelles environnement précise qu'il est nécessaire qu'au moins 30% de l'espace soit végétalisé pour être considéré comme un espace vert accessible au public et participer à la réduction de la zone de carence en espaces verts publics. Ces espaces sont localisés dans différentes parties du périmètre, permettant d'optimiser différemment la réduction de la zone de carence en espaces verts publics. L'alternative B, augmentant principalement la superficie d'un espace existant, fera moins diminuer la zone de carence que l'alternative A.



Localisation des espaces participant à la réduction de la zone de carence en espaces verts publics dans les alternatives A (à gauche) et B (à droite)

L'alternative B ne semble pas prévoir un réaménagement des espaces existants : les espaces dessinés comme étant végétalisés ne remettent pas en cause la forme et l'ampleur actuelles de la place Agora et du square de la Putterie, et conservent donc les problématiques actuelles (reliquats de la dévotion de la place à la voiture tels que dessins de voies automobiles, bordures de trottoir…), limitant de ce fait l'intérêt du remaniement de ces espaces. Il y aurait lieu de repenser ces espaces en tenant compte de la fermeture du parking Grand'Place, prévue par ailleurs, de la fermeture des rues Infante Isabelle, de la Madeleine et de la Montagne au trafic « normal », et favoriser le redéveloppement d'espaces publics de qualité, au profit de tous et du cadre de vie. Cette révision des espaces existants permettrait par ailleurs d'augmenter les superficies totales de ces espaces et des superficies végétalisées.



Au niveau des voiries, la végétalisation prévue dans les voiries des deux alternatives (« scénario programmatique préférentiel ») améliore sensiblement le confort de déplacement et de séjour sur les espaces publics. Dans le contexte fort contraignant d'intensité d'usages du quartier et pour des questions patrimoniales, il n'est pas réellement possible d'estimer un impact effectif en ce qui concerne la végétalisation. Seule une véritable étude concrète (projet) tenant compte de toutes les contraintes permettrait de juger du réalisme des intentions esquissées.

Au niveau des intérieurs d'îlots, la qualité des espaces publics (développés surtout dans l'alternative A) dépendra notamment du dialogue que ces espaces entretiennent avec les rez du pourtour (activation ou non, en fonction des cas). La qualité de ces espaces dépendra également de la manière dont la rareté de l'ensoleillement est prise en charge dans leurs aménagements. Il s'agit de points d'attention en termes d'aménagement.

Au niveau de la place d'Espagne, espace public le plus problématique du quartier, les deux alternatives prévoient le développement de plateaux permettant de lier le bas et le haut de la place, et évitent toutes les deux la densification du bâti sur la place d'Espagne, permise par le PRAS en cas d'abrogation du PPAS Putterie. L'alternative B vise une plus grande végétalisation de cette place (les 2 plateaux, contre un seul pour l'alternative A) mais dans les deux cas, il est prévu que les contraintes techniques ne permettent qu'un développement limité de la pleine terre. Sans informations techniques à ce stade, il semble peut pertinent de limiter à 10% la végétalisation de cet espace.

Par ailleurs, les alternatives mettent toutes deux en place des éléments favorables pour faciliter la connexion entre le haut et le bas de la Ville : la structure en gradins et la suppression de l'accès central du parking. Cependant, l'amélioration de la connexion entre la place d'Espagne et la sortie principale de la gare centrale (Carrefour de l'Europe) n'est pas réellement prise en charge par les alternatives, alors que le PPAS Unesco est l'occasion d'envisager de nouvelles percées dans le bâti tel qu'il a été pensé au PPAS Putterie, compensant par la même occasion l'apparition de nouvelles zones constructibles (Alternative A), en ligne avec l'enjeu identifié du PPAS de ne pas densifier la place d'Espagne.

En termes d'activation de la place d'Espagne, les deux alternatives prévoient une terrasse HoReCa liée au bâtiment central. Vu que ce bâtiment occupe le cœur de la place, un tel aménagement d'activation semble essentiel au bon fonctionnement de la place et pourrait être imposé, avec des mesures d'accompagnement visant à limiter les nuisances liées. La plaine de jeu et la cantine sociale prévus dans l'alternative A permettent d'encore mieux répondre aux enjeux du PPAS en ce qu'ils améliorent les possibilités d'appropriation de l'espace public par divers usagers dans l'ensemble Square de la Putterie, place d'Espagne. L'emplacement de la cantine sociale referme cependant la place et augmente sa « fermeture » depuis la gare centrale.

Par rapport aux autres places, les alternatives prévoient de légères modifications sur les places Saint-Jean et Jo Cox, à la marge (activation par des horeca dans l'alternative A et végétalisation dans l'alternative B), sans grands impacts. Dans les deux cas, un réaménagement plus global est nécessaire. Des prescriptions et/ou mesures d'accompagnement pourraient définir des objectifs pour ces places, dont l'accessibilité et l'optimisation des cheminements piétons ainsi que la végétalisation pour la place Saint-Jean. Les mesures d'accompagnement devraient également préconiser une étude mobilité qui permettrait d'optimiser les mouvements sur la place Saint-Jean et permettre entre autres un développement qualitatif de la végétalisation (la place Saint-Jean présente en effet l'inconvénient d'être organisée comme un rond-point puisque l'espace central est entouré de voiries, les alternatives ne proposent pas de variante à cette organisation (par exemple en coupant la circulation sur le tronçon situé entre la rue des Eperonniers et la rue Duquesnoy)).

De manière générale, les alternatives ne se prononcent pas sur le mobilier urbain, son absence ou sa présence selon les espaces etc. (à l'exception d'un espace ludique sur la place d'Espagne) alors qu'il s'agit d'un enjeu du périmètre, les espaces de repos étant réservés aux consommateurs des nombreux HoReCa de la zone.

Au niveau de l'animation de l'espace public via l'activation des rez, qui n'est pas un enjeu du PPAS au vu de l'activité touristique intense, l'interdiction de ReCa sur les axes favorables au logement dans

l'alternative B impactera probablement l'usage donc le contrôle social sur ces axes en soirée, dont tous les rez seront inactifs. Au moins au niveau des liserés de noyaux commerciaux (où les rez ne sont pas utilisés à d'autres fonctions), la limitation du nombre de ReCa plutôt que leur interdiction pourrait être une option, dans le but de conserver une certaine animation mais en limiter les nuisances.

Outre les espaces publics existants, l'alternative A prévoit le développement de nouvelles placettes en intérieurs d'îlots, pour valoriser des venelles existantes. Ces espaces n'étant pas des propriétés publiques et parfois (en partie) bâtis, leur mise en œuvre semble complexe. L'impact positif de revalorisation du patrimoine spécifique du quartier est donc à prévoir à long terme. L'activation de ces espaces semble indispensable à leur qualité.

RECOMMANDATIONS



Comme explicité dans le diagnostic (enjeux), il y aurait lieu de repenser le square de la Putterie et la place Agora en tenant compte de la fermeture du parking Grand'Place, prévue par ailleurs, de la fermeture des rues Infante Isabelle, de la Madeleine et de la Montagne au trafic « normal », et favoriser le redéveloppement d'espaces publics de qualité, au profit de tous et du cadre de vie.

Au vu de la carence en espaces verts publics et des contraintes existantes au niveau du sol dans toute la zone et plus spécifiquement sur la place d'Espagne, il semble indispensable d'augmenter les proportions de pleine terre là où c'est possible. Là où des espaces publics végétalisés sont développés, imposer un minimum de 30% de pleine terre permettrait de les faire considérer comme des espaces verts publics et ainsi participer à réduire la carence en espaces verts publics. Imposer un minimum de 50% sur l'ensemble de la place Agora et du square de la Putterie[27] et « agrandir ces espaces » par rapport à leur conformation actuelle semblent être deux solutions qui vont dans ce sens. Sans informations techniques à ce stade du processus, les prescriptions du PPAS devraient imposer ce même pourcentage pour la place d'Espagne, quitte à ce que des contraintes techniques soient évoquées pour déroger à cette imposition le cas échéant. Les objectifs de réaliser un espace vert public fortement végétalisé devraient au minimum transparaitre dans les mesures d'accompagnement, en citant les intentions de cet espace (carence en espaces verts publics, réseau écologique, microclimat, gestion des eaux…).

Afin d'augmenter l'appropriation large des espaces publics, le développement d'un espace de jeu sur la place d'Espagne est à favoriser. Un espace ludico-sportif pourrait également être développé sur la place d'Espagne ou le square de la Putterie.

Pour les placettes et parcs prenant place en intérieur d'îlot, il y a lieu de prévoir la fermeture du parc/placette la nuit et d'assurer l'activation/passage tout au long de la journée (ex pour le site Ecuyer : accès à la crèche uniquement par l'intérieur de l'îlot) ainsi que des types d'équipements garantissant l'activation des espaces publics.

[27] En comparaison, le square au pied de la cathédrale Saints-Michel et Gudule présente 75% de pleine terre et le square de la Putterie un peu moins de 60%. Ces espaces souffrent en partie du piétinement, mais entre autres du fait du peu d'espaces verts disponibles qui implique leur surutilisation.

Plus généralement, pour les placettes et parcs prenant place en intérieur d'îlot, le traitement de l'interface avec les rez existants (dialogue ou fermeture) constitue un point d'attention en termes d'aménagement, de même que le caractère ombragé dans certaines zones. Des principes d'aménagements adéquats devront être mis en œuvre lors des projets, notamment en ce qui concerne l'implantation et le type de végétation.

Au vu des nombreuses contraintes qui pèsent sur la végétalisation du périmètre, et qui limiteront d'emblée, dans la pratique, les possibilités de végétalisation (et de perméabilisation), il pourrait être opportun d'envisager systématiquement pour chaque lieu public toutes les possibilités concrètes de végétalisation, compte tenu de toutes les contraintes, techniques et patrimoniales, dans la foulée de l'étude patrimoniale des espaces publics[28].

Il semble opportun de profiter du PPAS pour améliorer le lien entre la sortie principale de la gare Centrale (Carrefour de l'Europe) et la place Agora/d'Espagne, par exemple via une percée au sein du bâti tel que prévu dans la servitude liée au PU 7M86 de l'ensemble Hilton, mais aussi par l'aménagement d'une interface accueillante entre la place d'Espagne et le boulevard de l'Impératrice mettant l'accent sur le cheminement depuis la gare.

L'intégration des activités productives éventuelles aura également un impact sur la qualité et l'activation de l'espace public, les recommandations sont de limiter l'impact des accès carrossables en limitant leur nombre et en ne les concentrant pas tous au même endroit. L'implantation de ces activités sur une parcelle en intérieur d'ilot et débouchant dans des rues différentes permet per exemple d'éviter l'effet back-street.

De manière générale, les alternatives pourraient aller plus loin en ce qui concerne les aménagements des espaces publics etc. La suite du processus est d'établir un PPAS avec ses prescriptions graphiques et littérales, limitées, mais également un scénario préférentiel, qui préfigure ce PPAS et vise à expliciter comment atteindre les objectifs sous-jacents, indiquer une vision optimale de la mise en œuvre du PPAS. Les espaces physiquement délimités actuellement ne devraient pas être de mise pour ce scénario (ex : place Agora, Saint-Jean…), les questions d'aménagement (matériaux, mobilier urbain…) devraient être traités, etc. Par exemple, le scénario préférentiel et le PPAS devraient se prononcer sur la présence de mobilier urbain, afin de pallier à la nécessité de consommer pour pouvoir utiliser l'espace public pour le séjour/repos.

Pour la place Saint-Jean, il serait notamment souhaitable d'étudier un réaménagement des voiries périphériques pour sortir de la configuration en rond-point peu favorable au séjour et au maillage des espaces publics. L'analyse détaillée des usages existant sur la place Saint-Jean devrait alimenter cette étude.

Au moins au niveau des liserés de noyaux commerciaux (où les rez ne sont pas utilisés à d'autres fonctions), la limitation du nombre de ReCa plutôt que leur interdiction pourrait être une option permettant de conserver une certaine animation/passage/contrôle social mais en limiter les nuisances.

[28] Par exemple via un arbre décisionnel qui guiderait, en fonction des différentes contraintes, pour chaque type de lieu (trottoir, stationnement, voirie, cours, façades, toitures, …) quelles possibilités de végétalisation restent envisageables (arbre HT, arbre BT, arbustes, parterres, végétation interstitielle, bacs, plantes grimpantes, rampantes, …). Une telle étude pourrait d'emblée déjà être menée parallèlement à l'élaboration du PPAS et l'alimenter plus concrètement ensuite (soit en y intégrant simplement l'outil de décision, soit en intégrant les conclusions déjà élaborées grâce à l'application de l'outil sur les rues du périmètre).

QUALITE DE L'AIR

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Entre autres du fait de la fermeture à la circulation automobile, la qualité de l'air est plutôt bonne au sein du périmètre, avec des points d'attention sur les rues du Lombard et de l'Ecuyer/d'Arenberg.

Le tissu urbain traditionnel, fait de venelles, impasses et ruelles étroites ne joue pas en faveur de la ventilation des espaces ouverts et que la densité bâtie en intérieur d'îlot ne joue pas en faveur de celle des espaces bâtis. Le renouvellement naturel de l'air tant dans les espaces extérieurs qu'intérieurs est donc faible, avec un impact sur la qualité de celui-ci.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

L'urbanisation grandissante et le réchauffement climatique alimentent une pollution atmosphérique plus concentrée en ville.

L'utilisation des modes de transport doux et de voitures électriques se développe progressivement, influençant potentiellement la composition et concentration des polluants atmosphériques.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Sans que les alternatives ne se prononcent sur le sujet, la fermeture du parking Grand'Place, invariant, permettrait de limiter encore le trafic automobile au sein de la zone, limitant de ce fait les émissions locales de polluants atmosphériques.

Le développement de logements neufs (construction ou rénovations) devrait permettre d'améliorer les émissions liées au chauffage des espaces intérieurs.

Globalement, la végétalisation prévue dans les deux alternatives améliore sensiblement la qualité de l'air (espaces publics et parcelles). La question se pose pour la plantation d'arbres à haute tige sur la rue Duquesnoy, qui présente une typologie étroite et reste motorisée, ce qui risque de former une canopée trop dense (bénéfique pour le réseau écologique) emprisonnant l'air pollué sous elle. L'implantation et le choix des espèces devraient dès lors être adaptés, et/ou le flux motorisé devrait être limité. La rue du Lombard ne devrait pas présenter ce problème, vu sa largeur plus importante.

Dans l'alternative B, la végétation se déploie le long des axes correspondent aux axes favorables aux logement (Lombard, Marché aux Poulets, Duquesnoy, Montagne), ce qui est en ligne avec l'objectif du PPAS de favoriser la qualité du logement.

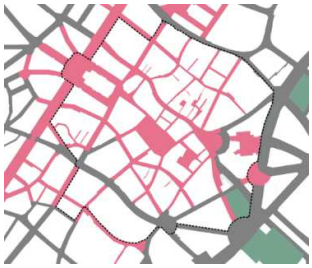
RECOMMANDATIONS

Il est opportun de développer la végétalisation là où on ambitionne d'implanter davantage de logements.

La mise en œuvre des aménagements végétalisés doit toujours prendre en compte les spécificités physiques des lieux afin de sélectionner les dispositifs les plus adéquats pour ne pas entraîner de dis-bénéfices, comme par exemple, le confinement d'air pollué sous une canopée fermée peu ventilée : l'implantation et le choix des espèces devraient être adaptés dans la rue Duquesnoy, et/ou le flux motorisé devrait être limité.

MODES ACTIFS

RAPPEL DU DIAGNOSTIC



Zones piétonnes ou de rencontre (BM, 2023)

La majorité des voiries sont piétonnes (avec possibilité de livraisons, services d'urgences, déménagements…) ou en zone de rencontre. L'ensemble de la voirie est dédié aux piétons, en espace partagé, généralement de plein pied. On distingue certains grands axes piétons plus larges (rues du Midi et du Marché aux Herbes) mais la plupart des rues piétonnes du périmètre ont un profil relativement étroit, particulièrement celles bordant la Grand-Place. Ce maillage de rues piétonnes est complété par les nombreuses ruelles et impasses qui, outre une fonction utilitaire, témoignent du caractère historique et patrimonial du périmètre. En termes de revêtement, la quasi-totalité des voiries sont en pavés, soit anciens soit limés. Ces matériaux constituent un élément incontestable de cohérence dans ce périmètre mais représentent en même temps une contrainte pour les PMR.

Les places d'Espagne, Agora et Saint-Jean constituent de vrais obstacles à la pratique piétonne : elles ne prolongent pas les zones piétonnes qu'elles bordent (les différences de revêtements et de niveaux, des traversées peu sécurisées, bordures surélevées, etc. sont généralement en cause), leurs aménagements ne favorisent pas des cheminements piétons fluides et au contraire, les contraignent à des itinéraires spécifiques, parfois peu pratiques. La Place d'Espagne est peu accessible aux piétons à la fois depuis la place Agora (trémie) et depuis le Boulevard de l'Impératrice (les escaliers et la rampe d'accès PMR fermée). Sur la place Agora, les terrasses occupent l'ensemble des trottoirs, forçant les piétons à se reporter sur la chaussée pour circuler et les reliquats de la dévotion de la place à la voiture (bordure de trottoir, plots...) impliquent peu de confort pour les piétons et une inaccessibilité pour les PMR. Les mêmes constats sont faits pour la place Saint-Jean alors qu'elle est un carrefour qui est plus fréquenté par les piétons que par les voitures.

A vélo, l'axe cyclable Infante Isabelle / place Agora / rues du Marché aux Herbes et aux Poulets traverse tout le périmètre. La traversée de la place Agora et la rue Marché aux Poulets sont des lieux particulièrement problématiques pour les cyclistes : la présence de trafic automobile, la densité du trafic piéton, la présence de pavés parfois en mauvais état, rendent ces lieux conflictuels. Les deux autres axes cyclables, perpendiculaires, passent l'un par le boulevard Anspach et l'autre par les rues du Midi / Tabora / Fripiers et présentent les mêmes caractéristiques : il s'agit de rues piétonnes où les cyclistes circulent parmi des flux de piétons denses. Il s'agit toutefois de voiries beaucoup plus larges, et dont le profil est totalement plat (pas de bordures, de pavés…), ce qui limite les problématiques soulevées ci-dessus.

Un axe important dans la pratique cyclable est la rue du Lombard qui permet de relier les différents ICR, hors zone piétonne, mais elle ne comporte pas d'aménagement cyclable, malgré le flux automobile qu'elle accueille. La configuration actuelle de cette voirie répond aux attentes pour les réseau piéton et TP mais pas vélo. La largeur disponible (environ 18m) est toutefois suffisante pour permettre un rééquilibrage de cet axe au profit des vélo (moyennant suppression du stationnement).

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Les ambitions du plan GoodMove sont entre autres de privilégier les déplacements à pied et de créer progressivement des réseaux qualitatifs de cheminements adaptés pour les piétons et les personnes à mobilité réduite ainsi que de renforcer sensiblement la position concurrentielle du vélo parmi les modes de déplacement et assurer de bonnes conditions de cyclabilité sur l'ensemble des voiries en se concentrant notamment sur les réseaux « Vélo Plus » et « Vélo Confort ».

Le plan régional Be-running définit un itinéraire pour le jogging depuis la Gare Centrale jusqu'à la place de la Bourse en passant par la Place d'Espagne, Grand-Place et la rue du Marché aux Herbes.

Les abords des rues latérales de la Bourse sont en cours de rénovation et permettront de répondre aux attentes qualitatives de la magistrale piétonne définie à la SMV.

Les Impasses Sainte Pétronille et Schuddeveld ainsi que du Péristyle des Galeries Royales sont fraichement rénovées, avec une amélioration de la cohérence de l'aménagement de l'espace public et du confort à la marche (avaloirs, pente, filet d'eau…).

Une des intentions de la Ville est d'aménager la rue de Laeken/rue Van Artevelde pour les cyclistes (en parallèle des boulevards où la vitesse est limitée en raison des flux piétons).

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Aucune alternative ne prévoit un changement dans la structure des rues ni ne définit de nouveaux réseaux ou des réseaux alternatifs. Quelques nouvelles venelles ou circulations sont prévues au sein des îlots dans l'alternative A, sans réel impact sur les maillages et ne permettant pas toujours un passage « public » (passage à travers un restaurant, un équipement…). En termes purement de mobilité, seules les venelles offrant un raccourci aux modes actifs présentent un intérêt, permettant un déplacement suivant les lignes de désirs.

Les alternatives prévoient toutes les deux de respecter les axes touristiques au niveau des déplacements piétons. Par ailleurs, tant la place d'Espagne que la place Saint-Jean sont pensées, dans les deux alternatives, en tenant compte des itinéraires piétons (et vélo pour la place Saint-Jean). En outre, la suppression du parking Grand'Place avec son accès sur la place Agora permettra une fluidification des cheminements vers la place d'Espagne, la trémie étant identifiée comme obstacle important. Sans que les alternatives ne se prononcent sur le sujet, cette fermeture permettrait de limiter le trafic automobile sur la place et de fermer son accès à la circulation classique, permettant un réaménagement qualitatif de la rue Infante Isabelle, magistrale piétonne et tronçon liant la gare centrale à la Grand'Place.

L'alternative présentée comme préférentielle prévoit également le développement de zones végétalisées et/ou arborées dans les voiries et places les plus empruntées par les piétons et les cyclistes, ce qui influence positivement ce critère.

Aucune alternative ne se prononce sur les circulations cyclistes.

RECOMMANDATIONS

Rédiger des prescriptions assurant la mise en œuvre qualitative des attentes relatives au confort de déplacement, au minimum sur les magistrales piétonnes et itinéraires vélos.

En ce qui concerne les cheminements piétons, on sera particulièrement attentif à la qualité du revêtement des rues pavées et à la présence de bancs pour répondre aux besoins des personnes qui doivent fractionner leurs déplacements (PMR au sens large). Il importe également d'identifier des stratégies spatiales cohérentes permettant de minimiser les conflits avec les terrasses.

Pour ce qui est des cheminements vélo, la qualité des revêtements est également importante, spécifiquement sur les axes vélo-confort et -plus, tout en tenant compte des intérêts patrimoniaux (par exemple via des bandes de roulement en pavé scié).

Assurer l'accessibilité universelle de la place d'Espagne, quelle que soit sa conformation (gradins…).

Fermer à la circulation classique les rues Infante Isabelle et de la Montagne ainsi que la place Agora, pour permettre des aménagements larges et qualitatifs en faveur des piétons.



Rues ouvertes au trafic (en blanc) en situation existante (à gauche) et suivant les recommandations (à droite)

Se prononcer sur les itinéraires cyclables à favoriser (e.a. Lombard) et rédiger des prescriptions et/ou mesures d'accompagnement pour les mettre en œuvre et assurer le confort et la sécurité des cyclistes.

TRANSPORTS EN COMMUN

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Le périmètre est très bien desservi en transport en commun.

La gare Centrale jouxte le périmètre. La sortie principale de la gare (Carrefour de l'Europe), se trouve en contre-haut de la place d'Espagne. Une des sorties souterraines de la gare débouche dans le square de la Putterie, influençant grandement le caractère de ce parc.

Les vitesses commerciales des transports en communs ne sont pas très bonnes sur la rue de L'Ecuyer et sur la rue du Lombard.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Les ambitions du PRM sont de collaborer avec la STIB, De Lijn et la SNCB pour que l'utilisation des transports en commun continue à augmenter et qu'ils soient d'avantage considérés comme une alternative efficace par rapport aux déplacements en voiture ; poursuivre le renforcement du réseau ; optimiser les services en termes de ponctualité, de fluidité...

Le chantier de création de la ligne de métro 3 est en cours : connexion nord-sud haute capacité qui relie Albert à Bordet. La création de la ligne de métro 3 contribuera à la mise en œuvre du réseau TP-PLUS identifié.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Les alternatives ne se prononcent pas de manière différente sur la position des transports en commun au sein du périmètre.

Aucune des alternatives n'améliore significativement le rapport que les différentes sorties de la gare Centrale entretiennent avec les espaces publics environnants :

- la sortie de la galerie Horta sert toujours d'accès logistique à l'hôtel, ne valorisant pas son entrée ni sa visibilité, malgré l'amélioration de la qualité de la place d'Espagne ;
- au niveau de la sortie principale de la gare (Carrefour de l'Europe), l'entrée de l'hôtel Hilton semble toujours primer sur le parcours vers la Grand Place (voir organisation spatiale).
- au niveau de la sortie souterraine de la gare dans le parc de la Putterie, l'alternative B offre un certain potentiel, mais celui-ci ne se vérifiera que si la continuité du parcours dans le parc Putterie-Agora est effectivement améliorée, dépendant du projet d'aménagement qui s'y déploiera.

RECOMMANDATIONS

Assurer une valorisation et un redéploiement des entrées de la gare centrale et du lien direct avec la Grand'Place (Putterie, hôtel Hilton, galerie Horta).

VOITURES

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Les voiries accessibles aux voitures sont les rues du Lombard, du Marché au Charbon, Duquesnoy et Saint-Jean au sud et les rues de l'Ecuyer, Infante Isabelle et de la Montagne ainsi que le Boulevard de l'Impératrice au nord.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Les ambitions du PRM sont de réduire globalement la pression automobile, en incitant au report modal, canaliser les flux de circulation via la petite ceinture et aménager des boucles de circulation pour accéder aux quartiers depuis et vers la Petite Ceinture, évitant ainsi le trafic de transit dans les rues résidentielles, d'améliorer l'accessibilité locale, notamment pour les habitants, les personnes à mobilité réduite et les livraisons et de faciliter l'accès aux parkings publics.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Les alternatives ne se prononcent pas de manière différente sur la position de la voiture au sein du périmètre.

Dans les deux cas, les parkings Ecuyer et Grand'Place sont fermés, ce qui permet à terme la fermeture de la trémie d'accès depuis la place Agora. Cette fermeture sera probablement liée à la limitation du trafic « classique » (hors taxis, livraisons, urgences, déménagement…) au niveau du square de la Putterie (conservation d'un accès Kiss&Ride depuis Cantersteen si nécessaire, donc fermeture des rues Infante Isabelle et de la Montagne et de la place Agora).

RECOMMANDATIONS

Un des enjeux traitables par la PPAS et identifié dans le diagnostic était d'assurer la cohabitation entre les piétons et les voitures sur la rue Duquesnoy au vu de l'augmentation du trafic sur cette dernière. Des choix dans le cadre du scénario préférentiel, et des prescriptions/mesures d'accompagnement dans le cadre du PPAS pourraient venir répondre à cet enjeu.

POIDS LOURDS

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Etant donné la localisation spécifique et la typologie de ses voiries, le périmètre est peu utilisé pour le stationnement longue durée des poids lourds. Par ailleurs, vu son activité économique, commerciale et événementielle importante, la zone draine un grand nombre de livraisons, réalisées majoritairement par poids-lourds ou camionnettes dans l'hypercentre. Outre les aires de stationnement réservées pour les livraisons en voirie motorisées, les livraisons sont autorisées dans la zone piétonne entre 4h et 11h, tous les jours, sans place dédiée.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Les ambitions du PRM sont entre autres de réduire le trafic pour fluidifier la distribution urbaine, privilégier les véhicules adaptés aux chaînes logistiques et favorisant l'apaisement des quartiers (livraison en vélo-cargo, utilisation maximale de la capacité des véhicules) et développer les espaces logistiques à l'échelle des quartiers.

Par ailleurs, la Ville de Bruxelles a lancé une étude visant à développer des projets de CDU (centre de distribution urbaine) qui permettrait de livrer les commerces du centre-ville en vélo-cargo.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Les alternatives ne se prononcent que peu sur la gestion des poids lourds, et la plupart des sites-clés présentent déjà des activités nécessitant des livraisons et une certaine accessibilité.

Le site-clé le plus concerné par ce critère est la place d'Espagne. En effet, cette place étant actuellement un parking, elle ne nécessite pas de livraisons en situation actuelle.

Or, l'alternative A prévoit le développement d'un grand commerce spécialisé (type Ikea ou supermarché), impliquant des livraisons nombreuses et régulières. L'accès au commerce se ferait du côté du boulevard de l'Impératrice, mais la gestion des livraisons n'est pas précisée. Si l'accès logistique de l'hôtel est conservé, il semble que le « simple » accès par la trémie ne soit pas suffisant pour le type de commerce à développer. En effet, là où le coefficient de livraison[29] varie de 3,23 à 13,8 pour des commerces classiques de < 400 m², il passe à 83,94 pour des grands magasins de > 400 m², impliquant la nécessité dans le cas présent de développer une zone de livraison sur site, dont l'accès ne semble pourtant pas évident.

L'alternative B prévoit quant à elle un possible centre logistique et un centre de stockage de données. Sans avoir de données relatives au coefficient de livraison pour ces activités spécifiques, elles semblent présenter un moins grand besoin de livraison, voire visent justement à limiter les livraisons dans le centre-ville.

RECOMMANDATIONS

L'alternative B semble plus pertinente au regard de l'accessibilité et des spécificités de la place d'Espagne. Le développement d'un CDU devrait s'accompagner d'une réflexion spécifique sur l'organisation de la place, et le PPAS devrait laisser les possibilités ouvertes à ce propos (accès via certains plateaux directement sur la place, lien avec la gare centrale…). Il pourrait être pertinent de prévoir sous la place le développement d'un grand point relais de colis en lien avec la gare centrale.

[29] Cahier de la Mobilité n°8, *Organisation des livraisons en voirie en RBC*, septembre 2012

STATIONNEMENT

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Le périmètre compte 41 emplacements de stationnement en voirie (zone grise) et 24 emplacements réservés. La pression exercée sur le stationnement est, en moyenne à l'échelle du périmètre, plus importante en soirée (20-22h), sans toutefois atteindre la saturation (fixée à taux d'occupation de 85% ou plus). Le taux d'occupation de stationnement nocturne (5-7h) qui exprime les besoins liés aux riverains, est le plus faible des différentes tranches horaires (inférieur à 40%). En moyenne sur l'ensemble de la zone du périmètre, le taux d'occupation en stationnement est de 50%.

Le périmètre compte par ailleurs 3 parkings publics hors-voirie pour un total de 1 577 places (parking Grand-Place sous la place d'Espagne, parking Ecuyer et parking Warwick). A proximité du périmètre, on note en outre la présence des parkings de la Monnaie (601 places), Brucity (451 places) et Square Albertine (726 places). Au total, ce sont près de 10 500 places de stationnement public hors voirie qui sont disponibles à moins de 10 minutes à pied du quartier. Le taux d'occupation de ces parkings n'est pas très élevé.

Enfin, certains immeubles disposent d'importants parkings hors voirie privés, tels que notamment celui des bureaux de la Galerie Agora, de la CBC, de l'Hôtel Amigo, de l'Hôtel Warwick... Certains autres ensembles de logements disposent aussi de parkings souterrains mais leur capacité précise n'est pas connue.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Les futurs parking Brucity et de Brouckère vont fournir 1 051 places de parking public hors voirie supplémentaires à proximité immédiate du périmètre.

Les ambitions du plan Good Move pour le Pentagone en termes de stationnement sont entre autres d'utiliser la politique de stationnement comme levier pour réaliser les objectifs en matière de mobilité et d'espace public et d'orienter prioritairement les visiteurs vers les parkings publics. La suppression du stationnement en voirie est la priorité pour réduire l'occupation de l'espace public.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Les alternatives ne se prononcent pas de manière différente sur le stationnement, qui est repris comme invariant : dans les deux cas, les parkings Ecuyer et Grand'Place sont fermés, ce qui permet à terme la fermeture de la trémie d'accès depuis la place Agora (phasage possible du fait de l'accès depuis le boulevard de l'Impératrice, mais en conservant la nécessité d'accès pompier), qui sera probablement liée à la limitation du trafic « classique » (hors taxis, livraisons, urgences, déménagement…) au niveau du square de la Putterie (conservation d'un accès Kiss&Ride depuis Cantersteen si nécessaire). Les propositions ne se prononcent pas sur cette possibilité, mais on peut déjà indiquer que ce choix impliquerait la perte de 27 places de stationnement en voirie (zone grise) le long des rues Infante Isabelle et de la Montagne, mais permettrait pas ailleurs la réalisation du maillage des modes actifs (SMV) et le développement de l'ampleur de l'espace vert attenant, ce qui est en ligne avec l'objectif régional de réduire prioritairement le stationnement en voirie.

RECOMMANDATIONS

La structure souterraine sous la place d'Espagne pourrait également servir en partie à du stationnement vélo hors voirie (définir selon les besoins avec parking.brussels), en lien avec la gare centrale (accès en lien avec la galerie Horta) et dans cette zone qui propose par ailleurs peu de stationnement vélo sécurisé.

La suppression du stationnement en voirie doit rester une priorité (par exemple, rues Infante Isabelle et de la Montagne), dans une optique de libérer l'espace public particulièrement sollicité dans l'hypercentre et é y favoriser d'autres usages (marche, séjour, végétalisation, …)

En ce qui concerne les parkings vélo, il y a lieu de combiner une diversité de solutions répondant à des besoins différents : arceaux vélo, grands parkings sécurisés à l'échelle de l'îlot, ou petits parkings à l'échelle de l'immeuble. De même une offre de stationnement vélos de différents types (électriques, cargo, long tail, …) est importante pour garantir le shift modal.

La mutualisation des emplacements pour véhicules motorisés existants ferait sens, à définir plus précisément selon les impacts « réels » du scénario final.

La fermeture et reconversion des parkings Ecuyer et Grand-Place semble réaliste au vu de l'offre existante aux alentours.

INTERMODALITE ET SERVICES DE MOBILITE

Sans objet : aucune proposition des alternatives n'impacte l'intermodalité et/ou les services à la mobilité.

MICROCLIMAT, SOLS ET EAUX

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Les valeurs les plus élevées de l'indice d'îlot de chaleur urbain (allant jusqu'à 3°C) sont concentrées dans le centre-ville. En cause spécifiquement au sein du périmètre, les propriétés thermiques des matériaux, le pouvoir réfléchissant des surfaces (l'albedo), la morphologie urbaine, la faible part de végétation et les activités humaines.

Globalement, les gabarits et l'étroitesse des rues (rapport H/L) ne favorisent pas la ventilation des espaces publics, et la densité bâtie en intérieur d'îlot celle des îlots, ce qui renforce l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Globalement, les gabarits et l'étroitesse des rues n'offrent pas des conditions d'ensoleillement optimales ni des espaces publics ni des espaces privés, plus particulièrement aux étages inférieurs. Le ratio H/L induit une portée d'ombre intéressant pour éviter la surchauffe en été mais ne permet pas de profiter en profondeur du soleil bas en hiver. La densité bâtie des intérieurs d'îlots et l'insertion de volumétries en rupture de gabarits limitent fortement les possibilités d'apport lumineux en intérieur d'îlot.

La topographie présente une pente vers l'ouest en direction du Canal Bruxelles-Charleroi (ancien lit de la Senne), celle-ci étant plus marquée à l'est du périmètre. Le sens naturel de ruissellement des eaux se fait dans cette direction.

Le taux d'imperméabilisation du quartier est très élevé : 98,5%. L'emprise au sol des constructions est déjà de 64% sur le périmètre. En outre, la majorité des espaces non bâtis sont construits en sous-sol (parking, tunnels ferroviaires et du métro…) ou imperméabilisés (voiries…). En termes de maillage brun, la forte minéralisation du quartier et l'occupation intense du sous-sol constituent des barrières aux continuités écologiques et à la création d'un sol vivant « continu ». Il est à noter que le square de la Putterie et le pourtour de l'église, espaces accessibles au public, présentent un sol compacté en de nombreux endroits, dû au piétinement lié à l'intensité de leur usage.



Zones bâties en sous-sol et/ou hors sol (en noir) et imperméabilisées (en gris)

A l'ouest de la Grand Place, le périmètre présente un aléa d'inondation faible à moyen.

La carte de l'état sanitaire du sol montre l'importance des inconnues en termes de pollution du sol. De nombreux sites-clés présentent des parcelles de catégorie 0, soit non testées mais potentiellement polluées (Comissariat, Ecuyer, Arlequin, Galerie du Centre, Marché aux Poulets, Chêne).

Il n'existe aujourd'hui pas d'eaux de surface dans la zone étudiée.

Le réseau public d'égouttage est de type unitaire et est relié à deux grands collecteurs situés sous le boulevard Anspach. En cas de fortes précipitations (3 à 4x/an), les collecteurs se déversent dans le bassin d'orage de la Bourse, qui, s'il arrive à saturation, se déverse dans le pertuis de la Senne (1 à 2x/an).

Le fait que la nappe phréatique de surface soit située à faible profondeur (2-4 m et ponctuellement 8 à 10 m vers l'est du périmètre), couplée au fait que le sol résulte de remblais et de remaniements liés à l'urbanisation, font que l'on peut supposer que l'infiltration sera lente (temps de vidange potentiellement élevé).

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Différents plans et programmes de la RBC participent à la limitation de l'effet d'îlots de chaleur urbain et ont un impact positif sur la gestion de l'eau et du sol : PGE, PLAGE, Maillages bleu, vert et pluie, PRN…

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Dans l'alternative B, le bâti au sein des îlots est plus dédensifié que dans l'alternative A. Les propositions de cette phase du processus se concentrent sur les sites clés. Au total, on notera une augmentation des espaces ouverts de 4570 m² dans l'alternative A et de 6 538 m² dans l'alternative B.

La dédensification bâtie des sites-clés permettra également un meilleur ensoleillement et une meilleure ventilation de certains intérieurs d'îlots. On notera en effet les îlots Ecuyer, Arlequin et Agora qui vont bénéficier dans leur totalité d'une situation beaucoup plus qualitative à la situation actuelle dans les 2 alternatives ; une amélioration générale de l'ensoleillement et de la ventilation de l'îlot CBC, sauf dans le cas de l'alternative à 80 chambres, et avec un impact maximal dans le cas l'alternative à 50 chambres ; pour le site Galerie du Centre, une amélioration de l'ensoleillement et de la ventilation pour les espaces bâtis situés le long de l'avenue des Fripiers et dans la barre centrale, de par la suppression du bloc bâti en intérieur d'îlot de ce côté, ainsi que via la réduction de la hauteur de la barre dans l'alternative B ; une amélioration de la ventilation et de l'ensoleillement du site même du Commissariat dans le cas de l'alternative B puisque la réduction du volume du bâtiment intérieur supprime des vis-à-vis en faveur également de l'hôtel Amigo voisin qui profite de l'orientation sud-ouest.

Un point d'attention est de mise quant à l'état du sol en termes de pollution étant donné que le tissu patrimonial environnant peut constituer une contrainte/limite aux processus de dépollution éventuellement nécessaires en cas de projets sur les sites. A titre d'exemple, les sites du Commissariat et Ecuyer ont accueilli plusieurs activités à risques dans le passé et que des restrictions d'usages existent sur certains sites (Agora, Chêne)

Des propositions de dédensification relatives à l'espace public sont également présentées : placettes, venelles et voiries sont traitées différemment dans les alternatives A et B. De manière générale, l'alternative A prévoit une fonction sociale des espaces dédensifiés plus importante que la fonction environnementale (les impasses, venelles et espaces dédensifiés en intérieur d'îlot sont dès lors plus intensément utilisés puisqu'ils sont ouverts au public), alors que l'alternative B prévoit de les destiner aux habitants des îlots. Le taux d'imperméabilisation sera dès lors plus important dans l'alternative A, évitant la compaction des sols récupérés, alors que l'alternative B permet plus de végétation, avec un impact positif sur le microclimat, le sol et la gestion des eaux : l'alternative A prévoit par exemple plutôt des placettes alors que la B imagine des jardins privés ou collectifs.

L'alternative B prévoit également la déminéralisation de superficies importantes dans l'espace public (Putterie/Agora/Espagne), ainsi que la prise en compte des écoulements d'eaux de ruissellement pour « penser la topographie de la place » d'Espagne ainsi que le démontage de l'étage supérieur du parking dans le but de réaliser un espace vert public « en pleine terre », accueillant des arbres. Au vu des enjeux et potentialités locaux, la gestion des eaux devrait prendre une place encore plus importante dans la conception du projet de redéveloppement de la place d'Espagne, où pourraient être imposés la GiEP et le stockage avec réutilisation d'eau dans un des étages du parking souterrain par exemple. Les propositions sur la place Saint-Jean devraient également tenir compte de cet aspect, et, de manière plus générale, de prescriptions/mesures d'accompagnement devraient couvrir l'ensemble du périmètre, au niveau des espaces publics et des parcelles (place Agora, square de la Putterie, voiries…).

Au vu des spécificités locales (patrimoine et taille des parcelles), il est à noter que le microclimat et la désimperméabilisation du sol seront principalement améliorés via des opérations ponctuelles, si possible d'ampleur, plutôt que par une amélioration un peu partout (les objectifs de dédensification bâtie sont à mettre en parallèle avec les contraintes patrimoniales de conservation des annexes patrimoniales par exemple).

Au total, l'alternative A ne prévoit que minimum ~1 200 m² en pleine terre alors que l'alternative B en prévoit minimum 3 700 m² au sein des îlots, avec un impact positif sur le microclimat, le sol et la gestion des eaux, même si l'ampleur totale est relativement petite et la portée à long terme.

Il est à noter que les propositions relatives au développement d'espaces végétalisés/en pleine terre sur la plupart des sites-clés (CBC, Marché aux Poulets, Arlequin, Commissariat, Chêne, Galerie du Centre, Ecuyer) impliquent d'y mener des tests et/ou de la dépollution car ils sont repris en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol.

RECOMMANDATIONS

Un des enjeux du PPAS étant de retrouver du sol, gérer l'eau, développer le maillage écologique et limiter l'îlot de chaleur, le développement d'un réel espace vert sur la place d'Espagne/Agora/Putterie semble indispensable (ce qui est renforcé sur la place d'Espagne par l'abrogation du PPAS Putterie), en ce qu'il s'agit des seuls espaces publics larges et assez peu contraints au niveau patrimonial.

Sur ces espaces, les prescriptions/mesures d'accompagnement du PPAS pourraient entre autres imposer la GiEP et le stockage d'eau dans un des étages du parking souterrain. Des modèles d'utilisation de l'eau stockée devraient également être étudiés (proximité directe avec des hôtels, très consommateurs d'eau) afin d'optimiser son usage et ses impacts positifs.

Les propositions sur la place Saint-Jean devraient également tenir compte de cet aspect, et, de manière plus générale, de prescriptions/mesures d'accompagnement devraient couvrir l'ensemble du périmètre (place Agora, square de la Putterie, voiries…).

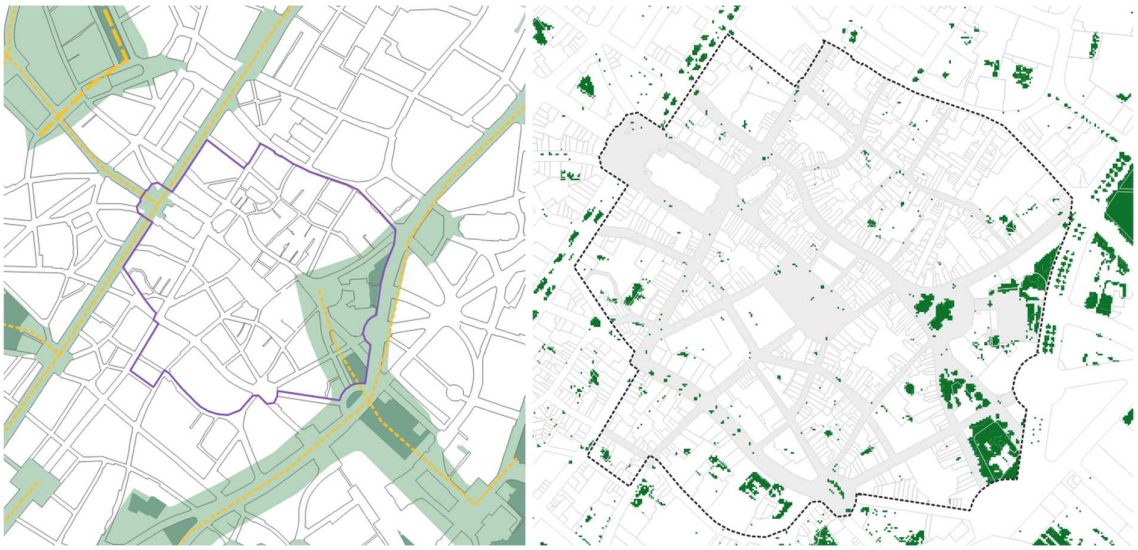
Outre les espaces publics, il semble indispensable que le PPAS exprime un objectif de dédensification bâtie des intérieurs d'îlots hors sites-clés, en tenant compte de la contrainte patrimoniale. La mise en œuvre des alternatives dans certains sites-clés étant peu probable ou à très long terme (Arlequin, Marché aux Poulets, Agora…), une volonté similaire de dédensification devrait être exprimé pour les îlots hors sites-clés, présentant une probabilité semblable de réalisation, afin de maximiser l'impact espéré.

Outre la dédensification bâtie, de manière générale, il est plus pertinent pour ce critère de préférer le taux minimal de pleine terre imposée dans l'alternative B, donc de préférer des espaces qui sont moins fréquentés par le public, ou de les organiser pour que certains espaces soient inaccessibles, afin d'y limiter le phénomène de compaction des sols. De même, les prescriptions et/ou les mesures d'accompagnement devraient, pour optimiser l'impact positif de ces critères, prévoir le développement d'éléments d'eau et de végétaux tant au niveau des espaces publics que du parcellaire. Ces trois éléments (eau, sol, végétation) ayant un impact sur le microclimat, ces prescriptions/mesures auront un impact positif élargi.

En termes de végétalisation, vu l'impossibilité d'agir significativement au niveau du bâti historique, des exigences plus élevées pourraient être imposées pour le bâti neuf (donc principalement les sites-clés) par exemple en termes de toitures végétalisées (superficies plus grandes que ce qu'impose le RRU et épaisseur du substrat conséquente permettant une toiture verte intensive), taux de pleine terre, végétalisation en façade...

RESEAU ECOLOGIQUE ET MAILLAGES ENVIRONNEMENTAUX

RAPPEL DU DIAGNOSTIC



Maillage vert (Bruxelles Environnement, 2023) et végétation (Bruxelles Environnement, 2021)

Le périmètre étudié couvre à ses extrémités est et ouest des zones de liaison et « liens » du maillage vert. Son centre représente dès lors une rupture dans ce maillage et le PPAS est une opportunité pour le redévelopper de manière structurelle.

Le périmètre présente peu de végétation, localisée un peu partout dans le périmètre mais très ponctuellement. La végétation en pleine terre est principalement concentrée au niveau de la place d'Espagne et du square de la Putterie, la végétation hors sol (sur dalle) se trouve également place d'Espagne et square de la Putterie, ainsi qu'au sein de l'îlot compris entre la rue du Lombard et la rue du Chêne. Le taux de verdurisation au sein des îlots est quant à lui particulièrement bas, la végétation se concentrant dans les espaces publics.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Le Masterplan « De la ville Haute à la ville Basse » vise une reconnexion Haut-Bas de centre de Bruxelles. La mise en place d'un écosystème urbain est une des ambitions principales. Le plan comprend une stratégie de verdurisation et de gestion des eaux pluviales, entre autres sur le boulevard de l'Impératrice.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Les alternatives ne se prononcent pas sur le maillage en voirie, qui est repris comme « scenario programmatique préférentiel ». Des plantations d'arbres sont ainsi prévues dans les 2 cas à certaines intersections, et certaines voiries sont définies comme « à planter avec des hautes tiges » (hachure) alors que la désimperméabilisation (hors arbres) est prévue pour d'autres voiries. Le plan vise à développer un lien entre le haut et le bas du centre via les rues Duquesnoy et du Lombard, puis du Midi pour rejoindre la Bourse, et limiter l'importance de l'axe Marché aux Herbes / Poulets, défini préférentiellement comme axe touristique.



Scénario programmatique préférentiel : végétalisation de l'espace public et sites clés à potentiel

Par rapports aux choix opérés dans les alternatives, la grande différence en termes de maillage est le développement, dans l'alternative B, d'un espace végétalisé important et lié entre les places de la Putterie, Agora et d'Espagne, en lien avec le boulevard de l'impératrice et le Mont des Arts, donc le reste du maillage vert supra-local. Cette alternative prévoit en outre pour la place d'Espagne, le démontage de l'étage supérieur du parking dans le but de réaliser un espace vert public « en pleine terre », accueillant des arbres et de la gestion intégrée des eaux de ruissellement, avec des impacts positifs en termes de microclimat. Dans ce scénario, le traitement des espaces publics et l'intensité de la végétalisation permettent à la zone de prendre réellement sa place et son rôle dans le maillage vert.

La rue Duquesnoy devient dès lors le maillon manquant pour rejoindre la place Saint-Jean, également végétalisée dans cette alternative, puis la rue du Lombard, déjà en partie arborée, et il est indispensable que des mesures soient prises pour assurer une mise en œuvre « qualitative » de la végétation, afin de remplir pleinement ce rôle de lien. Vu sa conformation (étroitesse), ces choix auront a priori un impact sur le stationnement (7 places). Afin de tisser plus structurellement le maillage vert, une amélioration de l'accueil de la flore sur les places Saint-Jean et la rue du Lombard semble également indispensable.



Site-clé Place d'Espagne – alternative B

Au sein des îlots, les deux alternatives prévoient la dédensification, mais l'alternative B est plus volontariste en ce qui concerne la végétalisation, avec 7 706 m² « d'espaces verts » (dont minimum ~44% (~3 700 m²) en pleine terre) (contre 3 113 m² dont minimum ~18% (~1 200m²) en pleine terre pour l'alternative A). Ces espaces étant développés ponctuellement et sans lien entre eux (intérieurs d'îlots), leur impact positif sur le réseau écologique est plus limité, même si appréciable.

NB : sur le site-clé de la rue du Chêne, l'alternative A déroge au PRAS, en ce que les abords des constructions et installations doivent normalement contribuer à la réalisation du maillage vert, ce que ne prévoit pas cette alternative.

RECOMMANDATIONS

Assurer un développement qualitatif de la végétation dans les rues Duquesnoy, place Saint-Jean et rue du Lombard, dans le but de combler le manque de lien entre les zones de liaison du maillage vert supra-local. Les prescriptions (ou au minimum les mesures d'accompagnement) devraient viser cet objectif spécifique. La végétalisation de certaines façades et toitures (Warwick, Madeleine, bureaux le long du Lombard…) pourrait être préconisée en ce sens, en tenant compte des aspects patrimoniaux et techniques.

La récupération d'au moins un niveau de parking dans un but de végétalisation et/ou de gestion des eaux est à préconiser (avec étude de faisabilité technique), dans l'objectif d'augmenter la proportion d'espaces en pleine terre au sein du périmètre.

ENERGIE

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Le périmètre présente des caractéristiques spécifiques qui sont les suivantes :

- La composante patrimoniale exerce une action positive sur l'empreinte carbone générale en ce qu'elle implique la conservation de l'existant ;
- La composante patrimoniale constitue un frein à l'amélioration de la PEB telle que l'entendent les règlementations actuelles ;
- Les consommations énergétiques liées à la climatisation et l'éclairage au sein du périmètre sont principalement liées à l'horeca, aux commerces, aux hôtels et aux bureaux et dans une moindre mesure au logement ;
- La morphologie du patrimoine bâti (venelles, ruelles et rues étroites) impacte le potentiel d'apport solaire passif au sein du bâti ;
- En outre, la densité du bâti n'est pas non plus favorable aux apports solaires passifs (peu de dégagements au sein des îlots), surtout au niveau des étages inférieurs.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

A l'échelle du périmètre Unesco, les objectifs PEB de la RBC sont plus difficiles à atteindre, puisque le taux de constructions neuves et de rénovations lourdes est très faible, et surtout, les biens classés, qui bénéficient d'une dérogation, représentent une grande partie du patrimoine bâti du périmètre.

L'évolution sera donc lente et d'ampleur modérée sur le périmètre du PPAS.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Les alternatives ne présentent pas de grandes différences en ce qui concerne la question de l'énergie.

Dans les 2 cas, la dédensification sera favorable aux apports solaires passifs au sein du bâti (plus prononcé dans l'alternative B).

RECOMMANDATIONS

Etant donné que, au regard des exigences de protection patrimoniale, l'atteinte des objectifs PEB n'est techniquement pas possible pour une partie importante du bâti (dérogations PEB), toutes les actions permettant de moins chauffer/refroidir le bâti sans toucher au bâti seront à développer au maximum :

- Dédensifications judicieuses (dont arasements) permettant d'augmenter les apports solaires passifs en hiver ;
- Aménagements des espaces publics agissant dans le sens de la lutte contre l'effet d'îlots de chaleur (arbres, perméabilisation, albédo des matériaux…), notamment au niveau des nouveaux espaces créés en intérieur d'îlot ;
- Ces dédensifications peuvent également être l'occasion de récupérer de l'espace commun au centre des îlots pouvant stimuler des opérations collectives à l'échelle des îlots (ce qui implique de permettre et cadrer la présence d'installations techniques telles que des pompes à chaleur)

CIRCULARITE

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

La composante patrimoniale exerce une action positive sur la limitation des **déchets de construction** et sur l'utilisation des ressources, vu qu'elle implique la conservation de l'existant, évitant l'utilisation de nouveaux matériaux. De plus, les matériaux nécessaires à leur entretien sont « facilement » disponibles et locaux et pouvant de surcroît, dans de nombreux cas, être issu de la récupération/réemploi (pierre bleue, brique, bois, chaux, tuile, …).

Spécifiquement, la structure en béton du parking de l'Ecuyer représente une quantité de matière considérable mais sa configuration est très spécifique à sa destination (hauteurs faibles entre étages, rampes…). La récupération de cette structure dans un projet futur n'est pas évidente.

Le périmètre génère des **déchets ménagers** (ramassage, pas de bulles) et des déchets commerciaux, tous gérés par Bruxelles Propreté, ainsi que des déchets verts (espaces verts publics) compostés par la Ville de Bruxelles.

Il n'existe pas de dispositifs connus **d'échange d'énergie** entre fonctions des bâtiments.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

La plupart des documents stratégiques, techniques et réglementaires actuels (ordonnance Climat, PREC, outil TOTEM, stratégie régionale de réduction de l'impact environnemental du bâti, plan Climat…) encourage la rénovation plutôt que la démolition-reconstruction complète, les canaux de réutilisation des matériaux pour les flux entrants et sortants, la construction de bâtiments adaptables à diverses fonctions…

Les plateformes visant à favoriser le réemploi des matériaux et structures se multiplient et des acteurs de plus en plus nombreux apparaissent dans le paysage de la récupération créant des possibilités grandissantes de partenariat.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Au niveau du périmètre « général » du PPAS, les options prises par les alternatives n'impacte que peu la circularité des matériaux et flux énergétiques. On ne peut supposer qu'un impact général relatif à la localisation des ReCa dans l'alternative B : le fait de limiter les ReCa sur certaines faces de rue implique une augmentation de la lourdeur des rénovations lors d'un changement d'activité d'une cellule (passage de ReCa à commerce et inversement).

La dédensification des sites-clés, proposée dans les 2 alternatives (plus forte dans l'alternative B), implique par contre des impacts importants en termes de matériaux. En effet, des démolitions (au moins partielles) sont prévues sur la quasi-totalité des sites-clés, ce qui ne va pas dans le sens de l'enjeu global de maintien du bâti existant :

- Ecuyer : les deux alternatives proposent la démolition de l'ensemble du parking, qui présente majoritairement du béton. Une attention particulière devra être donnée au démontage et réemploi des panneaux solaires. Les quantités démolies sont importantes pour ce site ;
- Commissariat : les alternatives diffèrent de par la conservation ou non de l'entièreté du bâti (démolition d'une aile dans l'alternative B). Dans les 2 cas, les espaces bâtis entre les bâtiments et les bords de la parcelle sont démolis, ce qui ne représente pas de grosses quantités ; dans les 2 cas, la reconversion des immeubles de bureaux existants à rue en logement est envisagée, impliquant également des démolitions supplémentaires plus locales. L'alternative B2 (variante)

prévoit du logement dans le bâtiment central au lieu de bureaux. Si ce changement d'affectation laisser présager un moins grand potentiel de réutilisation du bâtiment existant, ceci est cependant à mettre en perspective avec l'état actuel du bâtiment nécessitant dans tous les cas une rénovation lourde, et avec le fait que la suppression des 2 ailes implique déjà des travaux importants également sur le bâti conservé. Plus généralement, on notera que la configuration du bâtiment central offre dans tous les cas un cadre assez contraignant pour sa rénovation, notamment au vu de sa configuration imbriquée en intérieur d'îlot ;

- Chêne : dans les 2 alternatives, les démolitions sont très limitées ;
- CBC : les 2 alternatives prévoient de grosses démolitions, avec conservation uniquement du bâti ancien du côté de la Grand' Place et du côté de la rue du Midi ;
- Galerie du Centre : les 2 alternatives prévoient la démolition de nombreux m² bâtis, mais l'alternative B prévoit en outre un arasement de la barre de logement centrale et d'une plus grande partie du bâtiment à rue - côté Fripiers, augmentant les superficies à démolir ;
- Galerie Agora : les 2 alternatives prévoient des démolitions importantes, dans des proportions similaires ;
- Arlequin : les démolitions sont limitées pour l'alternative A dans un simple but de générer des espaces extérieurs (démolition des « contours » du bâtiment haut existant, sur 2 étages), alors que des superficies importantes seront démolies dans le cas de l'alternative B (conservation uniquement des bâtiments à rue).
- Marché aux Poulets : les démolitions prévues sont équivalentes dans les deux alternatives. L'alternative A permet cependant de conserver plus de bâti existant.

Vu la typologie du bâti démoli (type, année de construction, taille réduite…), seuls quelques sites présentent un réel enjeu de déconstruction (suivi de réemploi/recyclage) plutôt que de démolition (Ecuyer, aile du Commissariat, CBC, Galerie du Centre en cas d'arasement, Galerie Agora, Arlequin dans l'alternative B), même si la démolition est préconisée dans tous les cas.

De manière générale, l'alternative B prévoit des constructions moins importantes sur les sites-clés que l'alternative A, demandant moins de matériaux entrants.

CIRCULARITÉ

RECOMMANDATIONS

De manière générale pour le périmètre et par rapport à ce critère, il y a lieu de favoriser au maximum le maintien des bâtiments existants et leur rénovation en respectant les caractéristiques du bâti ancien. En ce sens, la carte patrimoniale, à générer dans le cadre de l'étape suivante du processus d'établissement du PPAS, revêt une importance particulière, puisqu'elle sera un cadre fort par rapport à cette thématique. Spécifiquement pour le site Marché aux Poulets, la conservation de l'aile perpendiculaire à la rue du Marché aux Poulets (comme proposé dans l'alternative A) semble pertinente dans le but de limiter les démolitions.

L'état des bâtiments est également un élément important à considérer dans l'évaluation de l'opportunité de démolir.

D'un autre côté, les dédensifications en intérieur d'îlot permettraient de gagner de l'espace qui pourrait servir à des dispositifs mutualisés (eau de pluie, eau grise, énergie…). Comme déjà mentionné, un cadre relatif à ces mutualisations devrait exister par ailleurs pour assurer leur mise en place et optimisation, au regard de l'ensemble des critères impactés.

De manière générale, les démolitions à prévoir doivent s'inscrire dans une stratégie globale et être justifiées par des bénéfices sur d'autres critères, tels que le gain d'espaces ouverts, la qualité des intérieurs d'îlots, le microclimat…

Dans tous les cas, les procédures de démolition doivent se passer en lien étroit avec les futurs projets afin d'optimiser les récupérations de matériaux in situ. Afin de promouvoir des canaux de réutilisation des matériaux pour les flux entrants et sortants, le PPAS pourrait imposer de procéder à une étude

concernant le potentiel de réutilisation des matériaux et d'ajouter cet inventaire des matériaux réutilisables à l'appel d'offres pour la démolition/transformation des bâtiments. De même, le PPAS pourrait, par exemple via les mesures d'accompagnement, encourager au maximum la prise en compte de tous les impacts de cycle de vie (environnementaux et financiers) des matériaux entrants lors des opérations de construction / rénovation (production, transport, construction, adaptation, maintenance / entretien, réparation, réutilisation, fin de vie, etc.)

En effet, la difficulté actuelle dans certains projets reste le manque de couverture normative et légale quant à l'usage et la mise en œuvre de matériaux (NIT…) Les expériences et fascicules de recommandations et de bonnes pratiques constituent à ce jour les seuls éléments d'usage, ce qui peut constituer un frein dans le cadre de certaines opérations de rénovation et/ou construction tant pour l'auteur de projet, pour l'entreprise que pour le commanditaire. Le PPAS pourrait donner un cadre dans certains cas précis.

MODULARITE DES ESPACES

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Le périmètre présente une proportion importante de bâti ancien. S'il peut sembler n'offrir que peu de modularité des espaces et fonctions (qualité et caractéristique que l'on alloue obligatoirement à la modernité, aux plans libres et autres structures poteaux-poutres), le bâti ancien a cependant accueilli diverses fonctions au fil du temps tout en ayant conservé sa structure de base et sa matérialité. La question de la réversibilité fonctionnelle, problématique dans le bâti ancien, tient donc plus de l'ordre de la **pertinence programmatique** et de **l'échelle** que de sa capacité à accueillir celle-ci. La diversité des fonctions accueillies par le bâti ancien au sein de la zone appuie ce constat.

Au niveau des espaces ouverts, la place d'Espagne, son parking souterrain et la manière dont le dénivelé est traité n'offrent pas une grande réversibilité fonctionnelle. De la même manière, le parking Ecuyer ne semble pas aisément et facilement pouvoir faire l'objet d'une autre fonction urbaine.

Au niveau des sites-clés :

- La structure du Commissariat de Police offre un potentiel de réutilisation non négligeable mais dont l'ampleur se verra limitée par la nécessité d'offrir des espaces intérieurs de qualité et suffisamment lumineux ;
- L'intérieur d'îlot du site CBC offre un potentiel de réutilisation limité au vu de l'assemblage complexe de volumes, dénaturés au fil du temps, qui le constitue.

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

Le PREC (Programme Régional en Economie Circulaire) comprend une partie stratégique territoriale s'efforçant de mobiliser l'ensemble des acteurs de son territoire vers la construction d'une économie circulaire. Il vise notamment l'intégration des principes de l'économie circulaire à tout nouveau projet d'envergure. Au sein du périmètre, le caractère patrimonial du bâti réduit les possibilités de projets d'envergure.

COMPARAISON DES ALTERNATIVES PROPOSÉES

Au niveau du périmètre « général » du PPAS, aucune des options prises par les alternatives n'impacte réellement la modularité des espaces intérieurs.

Au niveau des sites clés, quelle que soit l'alternative, les propositions respectent généralement une profondeur de bâti de 18 m ou moins, à l'exception de cas où le bâti existant est conservé (Chêne, place d'Espagne, CBC côté grand place, Marché aux Poulets, Arlequin…). Le seul site-clé plus problématique est le site CBC, qui, dans les différentes propositions de l'alternative A proposent des bâtiments profonds et présentant des « coins », qui ne rendent pas le bâti très apte à la qualité de l'aménagement des espaces intérieurs ni à un éventuel changement de fonction dans le futur.

Par rapport aux espaces extérieurs, l'alternative A vise une densification des activités et usages des différents espaces extérieurs, qu'ils soient localisés dans l'espace public ou au sein des îlots. Outre l'utilisation par le public et la mobilisation de certains espaces avec de petits kiosques ou terrasses, les espaces restent généralement modulables.

Dans les deux alternatives, le regroupement d'étages sous la place d'Espagne permet plus de modularité à l'avenir (augmentation de la hauteur sous plafond, permettant des usages variés).

RECOMMANDATIONS

Dans un objectif de modularité des espaces intérieurs à moyen et long terme, il est préférable de limiter les profondeurs des nouveaux bâtiments à environ 18 m (ce qui est quasiment le cas pour toutes les propositions, sauf dans le cas de conservation de bâtiments existants). Des prescriptions relatives à la modularité des espaces aux sein des nouveaux bâtiments pourraient être proposées (colonnes porteuses plutôt que murs porteurs (plan ouvert), hauteur entre planchers suffisante…).

Conserver le regroupement proposé d'étages pour le parking sous la place d'Espagne.

Imposer d'étudier la (non-) faisabilité de récupération d'une partie de l'ossature du parking Ecuyer, par exemple suivant ce même principe de regroupement d'étages, au regard de divers usages (par exemple un équipement).

SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS ET INTERACTIONS ENTRE LES CRITÈRES

Dans cette synthèse des recommandations, l'objectif est de ne pas simplement lister synthétiquement les recommandations émises dans les différents chapitres, par critère analysé, mais bien d'avoir une analyse transversale des impacts estimés, et de permettre de confronter les recommandations sur certains points au vu des différents critères analysés. Pour certains points, les recommandations vont dans le même sens alors que pour d'autres, les recommandations diffèrent voire s'opposent. L'objectif de cette conclusion est de mettre en avant, par thème ou lieu, la diversité des recommandations et de permettre au bureau en charge du PPAS et à la Ville de Bruxelles de faire des choix éclairés pour l'établissement d'un scénario préférentiel et d'un PPAS optimisé et « en conscience ».

Pour ce faire, une conclusion explicite les croisements des recommandations par sujet, de manière transversale, suivi d'un tableau qui recense les interactions entre critères pour les recommandations émises au fur et à mesure du texte.

CONCLUSION

La conclusion s'articule en 3 parties :

- le croisement des recommandations sur les sujets spécifiques que sont le zonage et les fonctions faibles, les nouveaux espaces en intérieurs d'îlots, les arasements et les nouveaux volumes ;
- le croisement des recommandations sur les lieux spécifiques que sont l'espace « Putterie » (reprenant le triangle Albertine/Agora/Sts-Michel-et-Gudule), la rue Duquesnoy en lien avec la place Saint-Jean, et les sites-clés ;
- le croisement des recommandations d'ordre général, d'une part sur les espaces cadastrés et sur les espaces publics, et d'autre part de manière ponctuelle.

Une remarque générale vient entamer cette conclusion : le manque de connaissances techniques (pour la place d'Espagne) et patrimoniales (entre autres pour les îlots concernés par les sites-clés et autres interventions type placettes/venelles) ne permet pas toujours d'estimer au mieux les impacts des propositions : le manque d'informations sur la matérialité et la réalité physique et patrimoniale des intérieurs d'îlot rend par exemple l'appréciation des alternatives très théorique et déconnectée du site ; il en va de même pour les propositions relatives à la place d'Espagne. Au vu de l'importance patrimoniale de la zone, il semble pertinent de réaliser une étude plus poussée au moins sur les îlots concernés sites-clés, idéalement dans le cadre du PPAS, avec comme but de calibrer au mieux les objectifs, le réalisme des propositions tant programmatiques que spatiales, et des prescriptions graphiques et littérales du PPAS. Plus globalement, si la contextualisation patrimoniale faisait partie intégrante du projet de PPAS, les prescriptions pourraient se baser sur ce contexte local pour définir d'éventuelles impositions différenciées[30], par exemple par îlot (ou favorisant la conservation du bâti non classé). Il y a notamment lieu d'affirmer le caractère patrimonial présent dans les îlots des sites-clés et éventuellement d'introduire des demandes de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde, permettant une meilleure protection dans le cadre des projets par la suite. Parmi ces îlots, un focus encore plus important serait justifié sur ceux qui comprennent des venelles ou des impasses en vue d'une dédensification en lien avec le maillage des venelles.

[30] Il peut s'agir par exemple d'imposer d'investiguer l'évolution historique des toitures pour rester fidèle à la situation historique, d'imposer que les aménagements en lien avec la protection incendie limitent au maximum l'impact visuel et matériel des interventions, d'interdire les ouvertures dans les maçonneries anciennes classées, d'imposer l'avancement des châssis lors de l'isolation des façades arrière pour conserver la modénature traditionnelle des façades, d'imposer des matériaux (finition des enduits, toiture…) d'interdire les ouvertures dans les toitures, d'interdire explicitement les rehausses en toiture…

Si la réalisation de telles études n'était pas l'intention de la Ville, il semble que le PPAS doive poser un cadre exprimant ses objectifs de conservation d'une part (patrimoine) et d'augmentation de la qualité de vie d'autre part (place d'Espagne), quelles que soient finalement les contraintes découvertes lors des études réalisées ultérieurement et à cadrer via la PPAS (pourrait fixer des exigences plus spécifiques que les standards, par exemple des coupes à travers l'îlot, des recherches sur la matérialité…). Les résultats de ces études pourraient permettre des dérogations aux prescriptions, mais les ambitions ne devraient pas être « rabaissées » d'avance dans les prescriptions faute de connaissances suffisantes à l'heure de l'établissement du PPAS.

RECOMMANDATIONS CROISÉES SPÉCIFIQUES

Le **zonage des fonctions faibles** ou des spécificités du territoire semble être un bon point d'entrée pour poser des choix et organiser le territoire, les autres fonctions et guider l'élaboration du PPAS. Dans les propositions de spatialisation, cela a principalement été le cas pour la fonction « logement », fonction sensible et faible au sein du territoire. Si cette volonté de zonage est confirmée, les choix posés pour le scénario préférentiel et le PPAS doivent être cohérent avec celui-ci : une fois la zone définie, il importe de fixer les règles qui y seront d'application, et ce transversalement à toutes les thématiques environnementales. Les fonctions équipements de proximité et activités productives, ou la question du patrimoine pourraient également se voir zoner spécifiquement dans le cadre du scénario préférentiel et/ou du PPAS.

Ainsi, dans les propositions réalisées jusqu'ici, la définition de « **zones favorables au logement** » a permis d'offrir une vision qui peut permettre de clarifier les règles pour les développements futurs. Ce zonage favorise à la fois le maintien et/ou le développement de logements dans le quartier mais également le caractère qualitatif de ceux-ci. Dans les zones favorables au logement, la dé-densification des intérieurs d'îlots est particulièrement importante et profitable à tous les logements existants et nouveaux (dans la mesure où le but poursuivi vise la qualité (visuelle, sonore…) des logements). Ainsi, ce choix devra influencer les fonctions proposées entre autres sur les sites-clés concernés par ces zones (Commissariat, Marché aux Poulets et Galerie du Centre), et encore plus sur les parcelles publiques (e.a. logement social). Il est cependant également important de clarifier le fait que le logement a toujours sa place en dehors de ces zones.

De ce choix découle une série de recommandations, pour maximiser les impacts positifs sur la fonction faible favorisée : limiter le nombre de ReCa sur certaines faces de rue (ne pas l'interdire complètement pour éviter le développement de rues « mortes »), garantir une façade calme aux logements de ces zones qui longent les axes les plus bruyants en termes de bruit routier (Ecuyer et Lombard) et de bruits d'activités (Marché au Charbon, Fripiers, Bouchers) et donc porter une attention particulière aux intérieurs d'îlots concernés, végétaliser et maximiser la pleine terre autour de ces zones…

Au niveau des autres fonctions faibles, à savoir les équipements de proximité et les activités productives, les recommandations sont similaires à celles formulées dans les phases précédentes, à savoir que les propriétés publiques sont des éléments essentiels devant être mobilisés pour la mise en œuvre de la vision communale sur ce territoire d'intense activité, particulièrement pour la création de logements sociaux, d'équipements de proximité (nécessité de mise en place de la notion dans le cadre du PPAS) et d'activités productives, fonctions peu « rentables ».

Le développement de **venelles, placettes, espaces verts et autres espaces rendus publics en intérieur d'îlot** est un des sujets qui a généré le plus de recommandations variées au fil de l'analyse par critère.

D'une part, le développement de ces espaces a des impacts positifs :

- les dédensifications permettront d'améliorer les conditions d'aération/respiration, d'ensoleillement, de vis-à-vis, de vues/paysage… au sein des îlots, tous densément bâtis, donc la qualité des espaces attenant, tant privés que publics, en ce compris des logements (meilleure habitabilité) ;

- les dédensifications peuvent permettre d'augmenter les apports solaires passifs en hiver pour les bâtiments attenant qui bénéficient d'une orientation favorable ;
- dans le même sens, les aménagements des espaces dégagés agissant dans le sens de la lutte contre l'effet d'îlots de chaleur (présence d'arbres, perméabilisation, albédo des matériaux…), permettront un rafraichissement naturel en intérieur d'îlot en été. Ils sont donc à prévoir, mais en tenant compte de l'intensité d'activation du lieu (voir ci-dessous) ;
- les dédensifications liées au développement de ces espaces peuvent être l'occasion de récupérer de l'espace commun pouvant stimuler des opérations collectives à l'échelle des îlots (ce qui implique de permettre et cadrer la présence d'installations techniques telles que des pompes à chaleur) ;
- au vu de la densité bâtie générale au sein de la zone, qu'elle soit historique/patrimoniale (étroitesse du parcellaire, bâti en fond de parcelle…) ou plus récente (grandes constructions « bouchant » les intérieurs d'îlot), la structure des espaces ouverts et le rapport entre espaces ouverts et espaces bâtis bénéficieront de la dédensification proposée ;
- la valorisation d'espaces spécifiques (venelles et intérieurs d'îlots) et la mise en visibilité des caractéristiques patrimoniale (découpage parcellaire, achterhuizen, façades arrière…) d'un point de vue original et peu commun auront un impact positif sur le paysage urbain et le patrimoine spécifique de la zone.

D'autre part, le développement de ces espaces implique des impacts négatifs et/ou points d'attention :

- La dédensification d'espaces bâtis impliquera le développement de nouveaux murs aveugles et la mise à nu de certains éléments bâtis. Sans connaissances patrimoniales fines des îlots concernés, des éléments de mitoyenneté (murs et façades), l'impact patrimonial spécifique aux bâtiments et ensemble classées à proximité ou en mitoyenneté des espaces dédensifiés ne peut être évalué. D'un point de vue de la qualité des nouveaux espaces ouverts générés, cela nécessitera des aménagements spécifiques afin de garantir des interfaces qualitatives pour ces nouveaux paysages d'intérieurs d'îlots (mobilisation par exemple pour des activités sportives ou ludiques, des fresques pour compléter le maillage existant…) ;
- La localisation et la conformation de ces espaces engendrera pour une majeure partie de l'ombrage la plupart du temps. Des principes d'aménagements adéquats devront être mis en œuvre lors des projets, notamment en ce qui concerne l'implantation et le type de végétation, afin d'assurer le caractère qualitatif de ces espaces ;
- La dédensification générera une quantité importante de déchets et présentera des nuisances et une complexité dans le tissu existant dense. Les procédures de démolition doivent donc s'inscrire dans la stratégie globale de dédensification et être justifiées par des bénéfices sur d'autres critères tels que le gain d'espaces ouverts, la qualité des intérieurs d'îlots, le microclimat, mutualisation de dispositifs techniques (gestion des eaux, énergie…), etc. (voir ci-dessus). On favorisera au maximum la circularité des matériaux sortant afin de limiter les impacts négatifs de ces démolitions ;
- Au vu du contexte patrimonial spécifique, la dédensification ne devra pas se faire au détriment du patrimoine. Ainsi, les projets devront faire l'objet d'analyses patrimoniales poussées (à cadrer par le PPAS) visant à déterminer quel bâti présente quelle valeur, définir les opportunités de reconnaissance du bâti et protéger le bâti jugé comme intéressant, même si cela devait modifier le projet initial (tracé d'une venelle ou d'une placette, modification d'un accès ou d'une activité en intérieur d'îlot…). En ce sens, la carte patrimoniale, selon son niveau de détail, et/ou les prescriptions prévue dans le PPAS à l'étape suivante du processus, revêtent une importance particulière, puisqu'elles seront un cadre fort par rapport à cette thématique ;
- La conformation « cachée » de ces espaces publics implique une nécessité de recourir à l'activation de ces espaces en journée, pour y assurer un passage et avec lui la sécurité (objective et subjective) via le contrôle social. L'interface et le dialogue (ouverture/fermeture) avec les rez-de-chaussée, existants et développés en intérieur d'îlot, ainsi que le choix du type d'activité qui y seront tenues (commerce, équipement, activité productive, activité nocturne ou

diurne) seront donc structurants pour ces espaces, et à prévoir dans le cadre du PPAS en tenant compte des différents facteurs urbains en présence (fonctions, zones calme, sécurité…) ;

- L'ouverture d'espaces actuellement privés ou bâtis implique le développement de nuisances à la qualité de vie et des logements attenant à ces espaces, liées au passage public dans de nouveaux espaces à proximité d'espaces privés, telles que la création de vues et vis-à-vis et le bruit. Dès lors, en fonction de la localisation de ces espaces et des choix pris par ailleurs (ex : zone de protection du logement), il est important de poser les choix d'accès et fonctions de ces espaces (public ou privatif, règlementation sur les horaires, types d'activités développées…) de manière cohérente. De même, il est important que ces choix prennent en compte les caractéristiques physiques des îlots (fonctions sensibles au bruit, conformation favorisant ou non la réverbération du bruit…). Dans tous les cas, il y a lieu de prévoir la fermeture des espaces rendus publics la nuit ;
- Dans le cadre de la réouverture de venelles et impasses ou de leurs réouvertures ou créations, il y a lieu de tenir compte de leur statut de protection patrimoniale, de leur localisation au droit de bâtiments classés ou donnant sur des voiries aux valeurs patrimoniale élevées. L'activation de ces passages (accès public ou semi-public) devrait se baser sur une connaissance matérielle en vue de pouvoir assurer ces passages ou non, et dans le cas positif être liée à une gestion et un entretien spécifique.

Enfin, des points d'attention ont également été exprimés, tels que la nécessité d'assurer une volonté politique et des moyens en conséquence, notamment via l'inscription de nouveau alignements, zones de passage public sur sol privé, expropriations, etc. permettant d'objectiver l'effort. Des incitants et/ou moyens financiers seront probablement requis pour la mise en œuvre de ces objectifs, au vu du nombre de sites concernés qui ne sont pas propriétés publiques.

Dans la même veine, de nombreux critères d'analyse se voient améliorés par les **arasements** proposés. La conclusion des critères de structure des espaces bâtis et ouverts, paysages urbains, microclimat, sols et eaux tendent à favoriser les arasements, pour leur impact positif (résolution de ruptures volumétrique, aération des intérieurs d'îlots, meilleur ensoleillement…). En termes de circularité, les arasements généreraient bien sûr des matériaux à exporter et doivent donc être justifiés au regard des critères précédemment mentionnés. De manière générale, ils devraient faire l'objet d'études sur les matériaux à exporter ainsi que se faire de manière couplée avec le développement de nouveaux volumes, dans un objectif d'optimisation du réemploi et/ou du recyclage. Des prescriptions et/ou mesures d'accompagnement pourraient préciser les modalités liées à ces arasements.

Par rapport aux **nouveaux volumes** proposés, il semble important qu'ils s'inscrivent dans leur contexte, notamment en termes de profondeur et de bâti, tout en tenant compte et valorisant le patrimoine des parcelles adjacentes, notamment en ce qui concerne les profondeur et gabarits du bâti. Le patrimoine devrait également impacter ces volumes en ce qui concerne leur façade à rue : en fonction de la typo-morphologie de la rue dans laquelle il s'implante, le nouveau bâti pourrait être contraint pour la respecter (voir recommandations spécifiques de certains sites-clés pour exemple). De même, en termes de végétalisation, vu l'impossibilité d'agir significativement au niveau du bâti historique, des exigences plus élevées pourraient être imposées pour le bâti neuf, par exemple en termes de toitures végétalisées (superficies plus grandes que ce qu'impose le RRU et épaisseur du substrat conséquente permettant une toiture verte intensive), taux de pleine terre, végétalisation en façade... En outre, dans un objectif de modularité des espaces intérieurs à moyen et long terme, il est préférable de limiter les profondeurs des nouveaux bâtiments à environ 18 m (ce qui est quasiment le cas pour toutes les propositions, sauf dans le cas de conservation de bâtiments existants). Des prescriptions relatives à la modularité des espaces aux sein des nouveaux bâtiments pourraient être proposées (colonnes porteuses plutôt que murs porteurs (plan ouvert), hauteur entre planchers suffisante…), tout en tenant compte du patrimoine spécifique sur site ou adjacent, le cas échéant. Les procédures de démolition doivent se

passer en lien étroit avec les futurs projets afin d'optimiser les récupérations de matériaux in situ. Afin de promouvoir des canaux de réutilisation des matériaux pour les flux entrants et sortants, le PPAS pourrait imposer de procéder à une étude concernant le potentiel de réutilisation des matériaux et d'ajouter cet inventaire des matériaux réutilisables à l'appel d'offres pour la démolition/transformation des bâtiments. Par ailleurs, le PPAS pourrait, par exemple via les mesures d'accompagnement, encourager au maximum la prise en compte de tous les impacts (environnementaux et financiers) de cycle de vie des matériaux entrants lors des opérations de construction / rénovation (production, transport, construction, adaptation, maintenance / entretien, réparation, réutilisation, fin de vie, etc.). En effet, la difficulté actuelle dans certains projets reste le manque de couverture normative et légale quant à l'usage et la mise en œuvre de matériaux (NIT…). Les expériences et fascicules de recommandations et de bonnes pratiques constituent à ce jour les seuls éléments d'usage, ce qui peut constituer un frein dans le cadre de certaines opérations de rénovation et/ou construction tant pour l'auteur de projet, pour l'entreprise que pour le commanditaire. Le PPAS pourrait donner un cadre dans certains cas précis.

Au vu de l'importance des transformations proposées, des coûts liés et de la potentielle moins-value sur certains sites, dans la pratique, ces changements ont peu de chances de voir le jour via la promotion privée sans incitant supplémentaire ; le risque sous-jacent étant de voir des sites se dégrader à petit feu pour ne pas devoir se conformer aux prescriptions/objectifs généraux (pas de demande de PU pour rénovation ou mise à niveau pour ne pas devoir se conformer au PPAS).

RECOMMANDATIONS CROISÉES LOCALISÉES

Les sites-clés et zones élargies autour de ces sites cristallisent également un ensemble de recommandations, allant parfois dans le même sens mais nécessitant parfois de faire des choix dans un sens plutôt que dans un autre. Les éléments sont repris ci-dessous et mis en regard les uns des autres pour chacun des sites.

Triangle Gare centrale / Albertine / Gudule (en ce compris place d'Espagne, place Agora, square de la Putterie et rue de la Montagne) :

- Pour de nombreux critères (qualité, activation et sécurité des espaces publics, réseau écologique, eaux, sols, microclimat, espaces dévolus aux modes actifs (sécurité et confort), structure des espaces ouverts, bruit, durabilité de la densification, cadre de vie…), la fermeture du parking Grand'Place devrait s'accompagner de la fermeture au trafic classique des rues Infante Isabelle et de la Montagne, ainsi que de la place Agora. Si ces espaces et rues resteraient accessibles aux taxis et aux poids lourds pour les livraisons nécessaires, comme dans le reste du piétonnier adjacent, la fermeture du trafic permettrait d'envisager un réaménagement complet des places Agora et d'Espagne et du square de la Putterie comme un tout, maximisant ses bénéfices sur les critères susmentionnés ;
- Cet espace gagnerait, pour les critères de modes actifs, de transport en commun, de structure des espaces ouverts, d'activation de l'espace public, etc. à être lié directement avec la gare centrale, au bénéfice de la lecture de la structure des espaces ouverts mais également de l'accessibilité en TC de la zone. Le PPAS pourrait ainsi être l'occasion de redéfinir les trajectoires piétonnes depuis la gare centrale, via l'ensemble Hilton, comme le prévoyait le PU accordé pour ce bâtiment, mais aussi par l'aménagement d'une interface accueillante entre la place d'Espagne et le boulevard de l'Impératrice mettant l'accent sur le cheminement depuis la gare ;
- Au vu de la carence en espaces verts publics de la zone et des contraintes existantes au niveau du sol dans le quartier et plus spécifiquement sous la place d'Espagne, il semble indispensable d'augmenter les proportions de pleine terre là où c'est possible : là où des espaces publics végétalisés sont développés, imposer un minimum de 30% de pleine terre permettrait de les faire considérer comme des espaces verts publics et ainsi de les faire participer à réduire la

carence en espaces verts publics. Imposer un minimum de 50% sur l'ensemble de l'espace et le considéré comme « agrandi » par rapport à la conformation actuelle semblent être deux solutions qui vont encore plus dans ce sens. De même, des prescriptions relatives à la GiEP pourraient trouver leur place dans le PPAS (prescriptions et/ou mesures d'accompagnement). Les bénéfices environnementaux étant importants (microclimat, gestion des eaux, perméabilité du sol, qualité de l'air, réseau écologique…), la gestion de l'accessibilité de certaines zones est à mettre au regard de la possible sur-fréquentation des espaces et du risque de compaction du sol, au détriment des bénéfices ;

- Il semble important de cadrer l'HoReCa dans la rue de la Montagne pour ne pas favoriser son développement en nouvel axe touristique, reliant la place Agora à la cathédrale Saints-Michel-et-Gudule, au détriment de la qualité des logements si cette zone est confortée dans sa qualité de « zone de protection du logement » ;
- Les développements imaginés sur le square de la Putterie devraient se faire en résonnance avec le projet de revitalisation de la galerie Bortier (cf. ci-dessous) ;
- Afin d'augmenter l'appropriation par un public élargi, le développement d'un espace de jeu voire d'un espace sportif sont à favoriser ;
- Plus spécifiquement sur la place d'Espagne
    - le fait que les contraintes techniques soient inconnues à ce stade du processus ne devrait pas entraver les objectifs, donc les prescriptions du PPAS : y imposer minimum 30% voire 50% de pleine terre permettrait de répondre aux objectifs du PPAS et d'assurer les bénéfices susmentionnés, quitte à ce que des contraintes techniques soient invoquées pour déroger à cette imposition le cas échéant. Les objectifs de réaliser un espace vert public fortement végétalisé devraient au minimum transparaitre dans les mesures d'accompagnement, en citant les intentions de cet espace (carence en espaces verts publics, réseau écologique, microclimat, gestion des eaux…) ;
    - quelle que soit la conformation de la place (gradins ou autre), l'accessibilité universelle de la place doit transparaitre dans les prescriptions ;
    - la conservation d'un espace ouvert (pas de nouveau bâti) semble indispensable, dans le contexte très dense du quartier ;
    - des dispositifs de compatibilité entre les aménagements prévus pour dynamiser la place et les fonctions sensibles (logement et hôtel) devraient être mis en place (ex : horaires adaptés si ReCa) ;
    - la mobilisation des étages souterrains du parking semble être la solution la plus durable au regard des impacts positifs et négatifs d'une démolition pure et simple. Si le développement d'un commerce de grande échelle semble peu pertinent, de nombreuses autres affectations que celles proposées pourraient y trouver leur place et être pertinentes par rapport aux enjeux du quartier : centre de distribution urbaine, élargissement/pérennisation du C12, stationnement vélo et/ou point relais de colis, en lien avec la gare centrale… valorisant entre autres l'accès depuis le boulevard de l'Impératrice. Des usages pour la gestion environnementale de la place sont également envisageables, telles que la transformation de l'étage supérieur en couche de pleine terre, le stockage pour tamponnage et réemploi d'eau de pluie… Les contraintes techniques n'étant pas encore connues, les prescriptions du PPAS, tant pour les fonctions, le regroupement éventuel d'étages que pour les accès, ne devraient pas fermer la porte à ces différents usages.

Rue Duquesnoy et place Saint-Jean :

- La cohabitation entre les piétons et les voitures y est un enjeu au vu de l'augmentation du trafic dans la rue Duquesnoy. Des prescriptions/mesures d'accompagnement devraient traiter de la question.

En parallèle à cette question, la typologie de la rue Duquesnoy (rue étroite avec un trafic motorisé important) doit être prise en compte pour adapter l'implantation et le choix des espèces végétales à développer sur cette rue pour ne pas entraîner de dis-bénéfices, comme le confinement d'air pollué sous une canopée fermée peu ventilée.
Dans un objectif de réseau écologique, il y a lieu, via les prescriptions et/ou mesures d'accompagnement, d'assurer un développement qualitatif de la végétation sur la rue Duquesnoy et la place Saint-Jean (ainsi que sur la rue du Lombard) dans le but de combler le manque de lien entre les zones de liaison du maillage vert supra-local. La végétalisation de certaines façades et toitures (Warwick, Madeleine, bureaux le long du Lombard…) pourrait également être préconisée en ce sens, en tenant compte des aspects patrimoniaux.
Les choix devront donc allier ces 3 éléments que sont l'intensité du trafic routier, importance pour le réseau écologique, cohabitation entre piétons et voiture.

- Au niveau plus spécifiquement de la place Saint-Jean, les prescriptions/mesures d'accompagnement devraient en outre imposer la GiEP.
- Sur cette place, il y aurait lieu de réaliser ou d'imposer la réalisation d'une étude de réaménagement des voiries périphériques pour sortir de la configuration en rond-point, peu favorable au séjour et au maillage des espaces publics et des flux piétons.
  D'un point de vue patrimonial, la place Saint-Jean présente les grands traits d'une composition urbaine typiquement néoclassique du XIXème siècle. Le scénario préférentiel (ReCa et/ou végétalisation) et le PPAS devraient permettre de prendre comme base la reconstitution et la mise en résonnance de ces qualités patrimoniales parfaitement appréciables encore aujourd'hui (le réseau en étoile et la scénographie urbaine qui en découle, la composition patrimoniale en demi-cercle[31] etc. sont des vecteurs qui devraient permettre une réflexion quant au réaménagement de la place en renforçant son contexte historique et en y intégrant le passage de la rue du Lombard et la perspective vers la rue de la Vieille Halle aux Blés).

Site Ecuyer (ce site fait l'objet de recommandations variées et parfois opposées) :

- De manière générale, la dédensification de ce site est favorable d'un point de vue énergétique (apports solaires passifs), de qualité des logements existants en lien avec la structure des espaces ouverts (meilleure aération de l'îlot), malgré ses impacts négatifs en termes de circularité/matériaux ;
- En ce sens, il y aurait lieu d'imposer une étude de faisabilité visant la récupération d'une partie de l'ossature structurelle du parking, par exemple via le regroupement d'étage, et au regard de divers usages envisagés (par exemple un équipement). En parallèle, dans une optique de valorisation et de respect du patrimoine, sur la parcelle donnant rue de la Fourche, une volumétrie à deux, voire trois travées permettrait de conserver la rythmique et la lecture qualitative d'accompagnement propre à la rue de la Fourche. Une rythmique plus serrée, davantage fidèle au parcellaire historique offrirait par ailleurs une possibilité de proposer des typologies de logements variées, avec un accès privatif via la venelle dont les dimensions s'accordent parfaitement à la rue de la Fourche.
- L'enjeu de continuité typo-morphologique semble moins pertinent côté rue de l'Ecuyer, mais en termes d'éléments construits, une continuité de gabarit sur une largeur de plus de 20m ne semble pas heureuse. Par ailleurs, les nouveaux volumes doivent s'inscrire dans leur contexte, notamment en termes de profondeur et de gabarits, de vis-à-vis… (NB : l'alternative B s'inscrit mieux dans ce contexte). En ce sens, la hauteur du bâti pourrait par ailleurs être supérieure au vu du contexte immédiat, ce qui permettrait entre autres une meilleure valorisation économique sans impact sur le voisinage au vu de l'orientation. Enfin, il semble pertinent que

[31] l'articulation urbaine et paysagère se fait vers la Grand-Place via la rue de la Violette, vers le square de la Putterie et l'église Sainte-Marie Madeleine via la rue Duquesnoy et vers la Place Agora via la rue des Eperonniers

l'alignement (historique) existant de fait de part et d'autre soit respecté, plutôt que celui existant pour le parking en situation actuelle proposé par l'AR ;

- De manière générale, l'intérieur d'îlot dédensifié gagnerait à être perméabilisé et végétalisé (eaux, sols, microclimat, qualité des logements…) ;
- Au vu de sa localisation dans une zone de carence en espaces verts publics, il semble opportun de développer cette fonction dans l'îlot, mais dans un objectif de qualité du logement, le site étant localisé en bordure d'une des deux axes routiers les plus bruyants du quartier, le scénario préférentiel et le PPAS devraient garantir une façade calme aux logements qui longent la rue de l'Ecuyer, ce qui ne joue pas en faveur du développement d'un espace public ;
- D'un point de vue de la sécurité des espaces publics, si le scénario préférentiel/PPAS prévoit le développement d'une placette et/ou d'un parc public prenant place en intérieur d'îlot, il y aura lieu d'y garantir l'activation / le passage tout au long de la journée, par exemple via le développement d'un équipement de proximité et l'imposition d'accès à cet équipement uniquement par l'intérieur de l'îlot ;
- En termes de fonctions, étant donné le caractère bruyant de la rue de l'Ecuyer, il semble plus opportun de développer un équipement à rue de ce côté, même sur plusieurs niveaux, et de préférer l'implantation de logements du côté Fourche.

Site Commissariat :

- Ce site étant propriété publique, la recommandation générale d'y favoriser les fonctions faibles ne va pas dans le sens d'y développer des bureaux, mais plutôt d'y préférer les fonctions de logement (social) et d'équipement de proximité ;
- Au vu de sa localisation, si la zone de protection du logement est conservée dans le scénario préférentiel, il y aura lieu de garantir une façade calme aux logements qui longent la rue du Marché au Charbon, potentiellement bruyante au vu de l'activité humaine. En ce sens, il semble indispensable de privatiser l'espace dédensifié et de ne pas y développer de terrasse/ReCa et ne pas rendre les toitures accessibles si des bureaux prennent place dans le bâtiment intérieur. Si la fonction bureau est conservée sur ce site, il y a lieu de préférer le bâtiment à rue pour son implantation et permettre de développer les logements au calme en intérieur d'îlot ;
- La dédensification partielle de ce site est à favoriser pour la qualité des espaces ouverts (meilleure aération), mais en termes de circularité et de patrimoine, les recommandations sont de favoriser au maximum le maintien des bâtiments existants et leur rénovation en respectant les caractéristiques du bâti ancien. Ainsi, si l'orientation vers une démolition est claire pour les rez liant les bâtiments plus hauts, la balance des avantages et inconvénients de la démolition d'une partie du bâtiment intérieur influencera le choix final ;
- La question archéologique pourrait particulièrement se poser au sein de ce site au regard de la proximité de la Grand Place, et davantage si la dédensification est plus importante.

Site Chêne :

- L'intérêt du site est d'une part qu'il est composé de bâtiments à vocation patrimoniale (Ancien Hôtel de Visscher de Celles - "Hôtel du Gaz" côté rue du Chêne et ensemble classé de maisons traditionnelles du côté de la rue de l'Etuve) et d'autre part, que ces bâtiments présentent des caractéristiques architecturales, spatiales et constructives intéressantes pour une reconversion et un panel de programmation intéressant. Ceci va dans le sens de favoriser le maintien des bâtiments existants, comme le proposent les alternatives étudiées. L'Ancien Hôtel de Visscher de Celles n'étant pas classé, le développement d'un projet représente une menace potentielle pour son intégrité patrimoniale ;
- Ce site étant propriété publique, la recommandation générale d'y favoriser les fonctions faibles va dans le sens d'y développer des équipements de proximité, activités productives et/ou du logement (social), comme le proposent les alternatives A1 et B. D'un autre côté, la programmation en hub logistique (alternative A2) permettrait de rester dans la fonction

originelle du bâtiment et réduirait ainsi probablement l'impact d'un changement de fonction sur le bâtiment. La mise en place de logements ou de salle de sport prévue dans l'alternative B aurait l'impact probablement le plus important sur la matérialité patrimoniale du bâtiment ;
- Dans tous les cas, la compatibilité des accès aux fonctions via les biens classés de la rue de l'Etuve (n°34-36) avec le caractère classé du bâti est à vérifier ;
- Au vu de la localisation du site au sein d'un îlot longeant la rue du Lombard, bruyante, la cour du site ne devrait pas être utilisée par des activités bruyantes, afin de préserver une façade calme pour les logements existants.

Site CBC :

- De manière générale, la dédensification de ce site est favorable d'un point de vue énergétique (apports solaires passifs), de qualité des logements existants (ensoleillement naturel, vis-à-vis, vues), de structure des espaces ouverts (meilleure aération de l'îlot), etc. malgré ses impacts négatifs en termes de circularité/matériaux ;
- L'implantation d'un hôtel au bord de la Grand Place ne semble pas répondre la cette recommandation faite lors de la phase de programmation. Il semble pertinent de rappeler ici qu'un des enjeux identifiés en phase de diagnostic était de « limiter les développements hôteliers (classiques et types AirBnB) dans un contexte de construction de nouveaux hôtels à proximité ». L'autorisation d'une dérogation au PRAS afin de permettre davantage de chambres pour les établissements hôteliers situés dans l'îlot du site CBC est difficile à défendre à cet égard.
- L'îlot est défini par des voiries aux qualités patrimoniales élevées et moyennes. La face donnant sur la Grand-Place et la rue de la Tête d'Or sont fondamentalement stratégiques. Le paysage urbain forme ici une articulation spécifique avec l'Hôtel de Ville. La dédensification doit tenir compte de ces aspects patrimoniaux. Il convient de valoriser et remettre en contexte les éléments patrimoniaux présents sur le site. La question archéologique est ici de premier ordre et devrait faire l'objet d'une attention spécifique. Les principes de spatialisation devraient ici être valorisés exclusivement au regard d'une connaissance patrimoniale plus fine de l'intérieur d'îlot. L'impact des démolitions sur le bâti à préserver sera également à prendre en compte et pourrait faire l'objet de prescriptions et/ou mesures d'accompagnement.
- Dans un objectif d'offrir une façade calme aux logements existants sur les 4 faces de l'îlot, au vu du contexte de densité des activités qui se déroulent côté rue, il semble indispensable de ne pas permettre de terrasse/jardin utilisé par un ReCa.

Site Marché aux Poulets :

- De manière générale, la dédensification de ce site serait favorable pour la qualité des logements existants (ensoleillement naturel des rez, vis-à-vis, vues), les apports solaires passifs, la résolution d'une rupture d'échelle, du rapport entre espaces ouverts et espaces bâtis, etc. D'un autre côté, le maintien des bâtiment existants est à favoriser en termes de circularité. Le site présente par ailleurs une certaine cohérence sur son pourtour avec des bâtiments relativement élevés, propre à l'architecture néoclassique et beaux-arts des grands tracés des boulevards centraux. Au niveau patrimonial, le site se situe dans sa grande partie hors périmètre de protection Unesco mais ses les interfaces à rue sont relativement de qualité. L'ancienne grande maison de Blanc, classée, est peu mise en valeur par le vocabulaire commercial du Casino, et le bâtiment « Honoré » présente une façade en contraste avec l'architecture traditionnelle sur la rue Marché au Poulets, mais qui n'est pas dénuée d'intérêt (travail de la matérialité et de la volumétrie sobre et répétitive) et l'autre façade ayant fait l'objet d'une rénovation en profondeur (Ethias) et qui présente des caractéristiques contemporaines et sobres qui s'intègrent bien au contexte général. L'enjeu de conservation ou de dédensification du bâti est donc plutôt lié à son impact patrimonial (sur les bâtiments repris dans le périmètre Unesco ainsi que sur la lecture de la façade du Casino) mais surtout sur les qualités de l'intérieur d'îlot et des

logements. Les propositions de dédensification se concentrant sur la partie « basse », elles impactent finalement peu les critères tant positifs que négatifs. Une dédensification importante des bâtiments en rupture aurait un impact plus grand dans ces deux sens. Néanmoins, la libération du sol au niveau de l'ancienne grande maison de Blanc (Casino) permet de redonner la volumétrie du bâtiment et de retrouver sa façade arrière au-delà des considérations d'améliorations fondamentales de l'habitabilité de l'intérieur d'îlot. Par rapport à l'aile perpendiculaire à l'ancienne grande Maison de Blanc, il y aurait lieu de voir plus précisément la composition d'origine du bâtiment et de l'ensemble pour définir si la cour fermée a un sens au niveau patrimonial, et selon l'affectation donnée à ce(s) bâtiment(s), si la présence d'une cour fermée est pertinente, au regard de l'impact de la démolition de ce bâtiment.

- Dans tous les cas, si une école ou un équipement prend effectivement place le long de la rue Marché aux Poulets, il serait souhaitable de limiter son interface le long de la rue afin de réduire la rupture du liseré commercial (prévue au PRAS) et de garantir le respect des axes touristiques. Il peut par exemple s'agir de prévoir des cellules commerciales au rez-de-chaussée du côté rue et des locaux scolaires (ou autre équipement) du côté cour.

Site Arlequin :

- De manière générale, la dédensification importante de ce site est favorable d'un point de vue énergétique (apports solaires passifs), de qualité des logements existants (ensoleillement naturel, vis-à-vis, vues), de structure des espaces ouverts (meilleure aération de l'îlot), patrimonial, etc. malgré ses impacts négatifs en termes de circularité/matériaux. Par contre, l'augmentation de gabarit proposée pour le bâtiment côté rue de la Fourche (n°19) ne se justifie pas et il est souhaitable qu'il s'ajuste aux gabarits voisins (existants et neufs), comme c'est le cas en situation existante.
- La création d'une venelle du côté de la petite rue des Bouchers implique la vérification de la compatibilité de celle-ci au regard du caractère classé « maison unifamiliale ou de rapport » de ce bâti.
- Au vu de la localisation au cœur de l'intensité touristique, il est recommandé de ne pas développer de ReCa impactant l'intérieur de l'îlot ;

Site Galerie du Centre :

- De manière générale, une dédensification importante de ce site serait favorable d'un point de vue énergétique (apports solaires passifs), de qualité des logements existants (ensoleillement naturel, vis-à-vis, vues), de structure des espaces ouverts (meilleure aération de l'îlot), etc. malgré ses impacts négatifs en termes de circularité/matériaux. La dédensification proposée étant limitée, la balance entre les impacts positifs et les impacts négatifs ne penche pas spécialement en faveur de la suppression de quelques niveaux ;
- Au niveau patrimonial, ce site devrait faire l'objet d'une meilleure (re)connaissance tant stylistique et technique que sanitaire : la Galerie du Centre correspond au nouvel engouement des années 50-60 pour la typologie de galerie, mais son manque d'entretien et la présence de commerces peu qualitatifs ne la mettent pas en valeur. Une lecture patrimoniale de la Galerie du Centre permettrait une approche plus structurée dans le cas de sa reconfiguration : la verrière et la manière dont elle se développe devraient faire l'objet d'une valorisation patrimoniale.

Site de la Galerie Agora :

- De manière générale, la dédensification importante de ce site est favorable d'un point de vue énergétique (apports solaires passifs), de qualité des logements existants (ensoleillement naturel, vis-à-vis, vues), de structure des espaces ouverts (meilleure aération de l'îlot),

patrimonial (erreur historique d'urbanisation), etc. malgré ses impacts négatifs en termes de circularité/matériaux.

- D'un point de vue patrimonial, il y a également lieu de dédensifier l'îlot, celui-ci présentant un tissu traditionnel déjà extrêmement dense : la rupture d'échelle et l'emprise au sol doivent être fondamentalement réduites en vue de garantir à long terme la structure traditionnelle et les différents bâtiments repris sous régime de classement.
- Les 3 façades (dont certaines classées) des rues de la Colline, du Marchés aux Herbes et des Eperonniers ne sont que des façades écrans pour la galerie. Les rez-de-chaussée sont souvent défigurés et ne respectent parfois même pas les limites de mitoyenneté (place Agora) alors que ces 3 rues présentent une valeur patrimoniale élevée. En intérieur d'îlot, la mitoyenneté se fait en partie avec des bâtiments et ensemble classés. Le scénario préférentiel et le PPAS devront, comme le font les alternatives proposées, permettre aux façades à rue de réintégrer leurs rôles suite à la mise en place d'un programme de logement, bureaux et/ou commerces de taille modeste approprié à la taille des bâtiments à rue. Le rythme des façades à rue devra dans tous les cas rappeler le caractère étroit du parcellaire historique. En intérieur d'îlot, les propositions de l'alternative A permettent de créer une zone de recul par rapport aux bâtiments classés (raccords de mitoyenneté moins appréciables dans l'alternative B) ;
- La question archéologique se pose particulièrement sur ce site au regard de la proximité de la Grand Place et de la dédensification prévue.

Site Galerie Bortier :

- La Galerie Bortier est classée et présente essentiellement des problématiques de viabilité commerciale et de dynamisme. Il est primordial que les programmes ou réaffectations assurent la pérennité patrimoniale de la galerie. Une analyse plus fine des qualités patrimoniales extérieures et intérieures de la galerie pourrait s'avérer intéressante en vue de pouvoir calibrer au mieux les activités plus ou moins intenses au sein des cellules commerciales et le développement d'un éventuel projet avec la salle de la Madeleine ou autre.
- En dépassant le cadre (physique et réglementaire) du PPAS, on pourrait imaginer
    - la mise en œuvre d'un réel liseré commercial, comme le prévoit le PRAS, sur la rue Saint-Jean, qui pourrait favoriser la revitalisation de la galerie ;
    - la présence d'un équipement phare dans l'îlot d'en face, ou une venelle traversant cet îlot pour rejoindre la place de la Justice, et par là le Sablon ;
    - le développement d'événements liés à ses activités sur les places Saint-Jean et Putterie réaménagées, liées par la continuité de l'événement par la Galerie Bortier. L'aménagement de ces espaces publics pourrait tenir compte d'une telle dynamique.

RECOMMANDATIONS CROISÉES D'ORDRE GÉNÉRAL

Enfin, des recommandations d'ordre général et/ou plus ponctuelles sont également à reprendre pour conclure cette partie de l'analyse.

Outre les sites-clés et des lieux spécifiques (voir ci-dessus), il semble indispensable que le PPAS s'exprime sur le reste des îlots (parcellaire) ainsi que sur l'espace public et sa qualité.
Le PPAS devrait en effet exprimer un objectif de **dédensification bâtie des intérieurs d'îlots hors sites-clés**, (tout en tenant compte de la contrainte patrimoniale) : la mise en œuvre des alternatives dans certains sites-clés étant peu probable ou à très long terme (Arlequin, Marché aux Poulets, Agora… voir remarques dans le premier point de conclusion), une volonté similaire de dédensification devrait être exprimée pour les îlots hors sites-clés, présentant une probabilité semblable de réalisation, afin de maximiser l'impact espéré.

Ainsi, des prescriptions et/ou mesures d'accompagnement devraient prévoir le développement de la GiEP et de végétaux au niveau du parcellaire, ces éléments ayant un impact positif élargi puisqu'ils toucheront les critères d'eau, sol, réseau écologique, microclimat, qualité des logements, durabilité et résilience du quartier etc. De même, dans un objectif patrimonial et de circularité, les prescriptions/mesures d'accompagnement devraient favoriser au maximum le maintien des bâtiments existants (à l'exceptions des annexes et autres éléments non qualitatifs) et leur rénovation en respectant les caractéristiques du bâti ancien, et en référant à la carte patrimoniale à venir. En outre, une réelle évaluation patrimoniale devra se faire pour chaque projet, incluant un volet technique et intégrant le critère archéologique, en ce qu'il constitue en soi une particularité de la zone Grand-Place. Enfin, l'utilisation de plus en plus systématique des pompes à chaleur et des systèmes de ventilation mécanisée amène à considérer que ce point doit être traité et au moins faire l'objet de recommandations cadrant les modalités de leur présence : respect du patrimoine et respect des objectifs du PPAS en général (dédensification, pleine-terre, espaces verts publics, habitabilité, …etc.).

De même, les réflexions à venir devraient aller plus loin en ce qui concerne l'**aménagement des espaces publics**. La suite du processus est la mise en place du PPAS avec ses prescriptions graphiques et littérales mais également du scénario préférentiel, qui vise à expliciter les objectifs sous-jacents et indiquer une vision optimale de la mise en œuvre du PPAS. Les propositions devraient dès lors creuser les orientations et objectifs, sans se cantonner aux contraintes actuelles (ex : espaces physiquement délimités, contraintes techniques…), et pourraient préciser les objectifs et la vision pour la qualité des espaces publics[32] : caractériser les matériaux, se prononcer sur la présence de mobilier urbain (objectif de pallier à la nécessité de consommer pour pouvoir utiliser l'espace public pour le séjour/repos), envisager les possibilités concrètes de perméabilisation/GiEP (dans la foulée de l'étude patrimoniale des espaces publics), prévoir la mise en œuvre qualitative des attentes relatives au confort de déplacement (au minimum sur les magistrales piétonnes), se prononcer sur les itinéraires cyclables et la manière de les mettre en œuvre (confort et sécurité, e.a. Lombard par exemple).

D'autres recommandations ponctuelles peuvent être reprises ici :

- Le PCDD identifie autour de la place de l'Albertine une « zone prioritaire de développement des hébergements d'urgence, de transit et tremplin ». Le projet de PPAS pourrait être l'occasion d'intégrer des propositions de localisation d'un tel équipement.
- Le projet de PCDD a été rendu public depuis la phase d'analyse précédente et on peut y constater que ses intentions ne sont pas très précises et plutôt contradictoires en ce qui concerne la zone d'étude : le périmètre est à la fois repris en zone d'attractivité à protéger pour le maintien de la qualité de vie et du patrimoine, mais comprend aussi des zones prioritaires de développement lié à l'événementiel.
- Un point d'attention est de mise quant à l'état du sol en termes de pollution étant donné que le tissu patrimonial environnant peut constituer une contrainte/limite aux processus de dépollution éventuellement nécessaires en cas de projets sur les sites.

[32] Comme cela a par exemple été fait pour le développement d'arbres en voirie, la révision de l'organisation de la place d'Espagne…

INTERACTION ENTRE LES CRITERES

Recommandations	ORG. SPATIALE			DYNAMIQUE URBAINE					ENVIRONNEMENT HUMAIN			DEPLACEMENTS			ENVIRONNEMENT ET CLIMAT			CIRCULARITE	
	Structure des espaces ouverts	Eléments construits + patrimoine	Paysage urbain	Population et logement	Equipements	Commerces	Hôtels	Activités économiques + bureau	Bruit et vibrations	Qualité des espaces publics	Qualité de l' air	SMV et modes de transport	Poids lourds et livraisons	Stationnement	Microclimat/sols/eaux	Réseau écologique	Energie	Circularité matériaux et flux	Modularité des espaces
Dédensifications																			
Arasements																			
Engagement de passage public sur sol privé du complexe Hilton																			
Ecuyer : redéfinir l'alignement dans le respect du bâti ancien																			
Ecuyer : ouverture du rez en dialogue avec la place de la Monnaie																			
Connaissance patrimoniale et demandes de protection, au moins pour les îlots des sites-clés																			
Evaluation patrimoniale détaillée pour tout projet																			
Prise en compte du critère archéologique																			
Préciser les modalités pour la présence d'installations techniques en intérieur d'îlots																			
Mis en valeur des nouveaux murs apparents																			
Logement public sur les sites-clés																			
Définition + développement d'une zone de protection du logement																			
Voir pour pérenniser et améliorer les accès à la boite de nuit le C12																			
Pas de dérogation au PRAS pour les hôtels																			
Conserver des bureaux (sans entraver la protection des fonctions faibles)																			

Prévoir/protéger des activités productives																				
Cadrage des espaces en intérieur d'îlot (matériaux, heures d'accès, activités…)																				
Fermeture au trafic des rues Infante Isabelle/Agora/Montagne																				
Taux de végétalisation >30% pour l'ensemble de l'espace Agora/Putterie/Espagne																				
Prescriptions (ou mesures d'accompagnement) pour l'aménagement des espaces publics																				
Limiter les ReCa (+terrasses) sur certains axes plutôt que les interdire																				
Valorisation et mise en connexion de la sortie de la gare dans le square de la Putterie																				
Prescriptions pour assurer la mise en œuvre des attentes SMV																				
Se prononcer sur les itinéraires cyclables (e.a. Dusquesnoy/Lombard/marché aux Herbes)																				
Stationnement vélo hors voirie sous la place d'Espagne, en lien direct avec la gare centrale																				
Même volonté de végétalisation, perméabilisation etc sur les parcelles (pas que sites-clés)																				
Prescription sur la gestion des eaux dans l'espace public																				
Impositions de perméabilisation et végétalisation sur le bâti neuf																				
Maillage écologique sur les axes Duquesnoy/Lombard + St-Jean																				
"Pleine-terre" sur la place d'Espagne																				
Préférer la rénovation à la démolition-reconstruction																				
Inventaire des éléments à potentiel de réemploi /recyclage pour les projets d'ampleur																				

CHAPITRE III

Mise en évidence des incidences environnementales

Section 3.

EVALUATION DES INCIDENCES

C/ PROJET DE PPAS

C/ PROJET DE PPAS

Version juin 2026

CHAPITRE I – PRESENTATION DU PROJET DE PLAN
Section 0. Méthodologie générale
Section 1. Description des objectifs stratégiques poursuivis par le plan
Section 2. Résumé du contenu du plan

CHAPITRE II – DIAGNOSTIC DE LA SITUATION EXISTANTE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX
Section 1. Méthodologie pour l'établissement de la situation existante
Sections 2-3-4. Relevé de la situation de droit et de fait et évolution probable

CHAPITRE III – MISE EN EVIDENCE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Section 1. Méthodologie
Section 2. Présentation des alternatives raisonnables et de la méthode d'évaluation retenue
Section 3. Evaluation des incidences
A/ ALTERNATIVES DE PROGRAMMATION
B/ ALTERNATIVES DE SPATIALISATION
C/ PROJET DE PPAS
Section 4. Recensement d'incidences environnementales spécifiques

CHAPITRE IV - CONCLUSION, RECOMMANDATIONS ET MESURES DE SUIVI
Section 1. Présentation des solutions retenues
Section 2. Recommandations
Section 3. Mesures de suivi

C/ PROJET DE PPAS 249
Introduction 252
Présentation du projet de PPAS 254
Impacts du projet de PPAS 270
Organisation spatiale 306
Dynamique urbaine 330
Environnement humain 344
Déplacements 352
Environnement et climat 360
Circularité 375
Synthèse des recommandations et interactions entre les critères 378

C/1 INTRODUCTION

Suite aux analyses des alternatives de programmation et de spatialisation, les recommandations issues du RIE (voir chapitre III – section 3 – conclusions des points A et B) ont contribué à l'établissement d'un projet de PPAS.

La phase programmatique a permis de mettre en exergue divers éléments :

- Quelques soient les alternatives étudiées, celles-ci restaient très proches les unes des autres **en termes quantitatifs et les impacts étaient très faibles** (quelques pourcents à peine dans certaines thématiques) étant donné l'intensité de la contrainte patrimoniale et de la densité bâtie. Les impacts au niveau quantitatif étaient en grande partie liés aux sites de mutation.
- Les propositions sur les **sites de mutation** incluaient des considérations qui étaient davantage **de l'ordre du projet** et moins de la planification globale. Certaines impositions sur ces sites représentaient dès lors une contrainte potentiellement trop importante pour les développeurs de projet alors qu'au stade de la planification, la connaissance technique et patrimoniale des sites reste relativement limitée.

Au vu de ces constats, il a été estimé qu'il n'était pas pertinent de définir des ratios d'affectation ni de réaliser un nouveau scénario préférentiel quantifié, c'est pourquoi le RIE ne comprend pas d'analyse quantitative de ratios d'affectation préférentiels. En contrepartie, il a été estimé que le projet de PPAS devait se concentrer sur les **aspects qualitatifs** des enjeux et objectifs et que la rédaction des prescriptions générales qualitatives et des mesures d'accompagnement revêtaient une grande importance. Les demandes de permis devront donc respecter les prescriptions énoncées par le projet de PPAS et devront en outre s'inspirer des orientations exprimées dans le volet stratégique et dans le volet des recommandations, non contraignantes mais donnant les intentions communales pour la zone.

Le positionnement du projet de PPAS par rapport au(x) PRAS :

Un nouveau PRAS étant à l'étude depuis 2021, il fallait également veiller à ne pas complexifier inutilement le contexte planologique futur, ce qui a constitué une difficulté additionnelle.

Le projet de PPAS a été rédigé de manière à constituer un cadre cohérent aujourd'hui et dans le futur et laissant aux développeurs l'occasion de réfléchir et d'optimiser leurs projets selon l'évolution de la ville. Un volet stratégique étoffé a été rédigé en complément, permettant à chacun de mieux appréhender les enjeux et la vision des autorités publiques sur le périmètre, ainsi que de comprendre les logiques sous-jacentes à certaines prescriptions.

Globalement, le projet de PPAS se réfère aux affectations du PRAS en vigueur au moment des demandes de permis sur l'ensemble du périmètre (à l'exception des sites de mutation), tout en ajoutant certaines restrictions qui apportent des précisions au PRAS. Sur les sites de mutation, soit le projet de PPAS précise le PRAS, soit il s'en écarte via des dérogations, soit, dans le cas de certaines zones d'équipement du PRAS, il applique les prescriptions de la zone de forte mixité du PRAS (cf. prescription 8.4 du PRAS).

L'intégration de l'analyse RIE dans le projet de PPAS :

Au final, le projet de PPAS tient compte d'une part, de bon nombre des recommandations énoncées au fur et à mesure du processus du RIE, et d'autre part, des orientations politiques communales et régionales… En résulte un projet de PPAS qui est politiquement soutenu et qui combine certains points forts des différentes alternatives (présentées au Chapitre III, Section 2) tout en minimisant certains aspects négatifs mis en lumière par le RIE (Chapitre III, Section 3, Points B et C). La fin du point C/2 ci-présentant le projet de PPAS expose la justification des choix retenus au regard des objectifs du plan, des recommandations du RIE et de la volonté politique.

Les éléments sortant du cadre du projet de PPAS :

L'analyse a également abouti sur la mise en lumière d'un nombre important d'enjeux qui ne restaient pas réellement dans le cadre du projet de PPAS, tels que les problématiques liées au logements touristiques (airBnB), les vides locatifs, les horaires de livraison, la privatisation de l'espace public (terrasses)… ou dont les probabilités de réalisation sont limitées (désimperméabilisation, dédensification du bâti, développement d'activités productives, végétalisation…). Tous ces éléments ne pouvaient être abordés dans le cadre du projet de PPAS, seules des mesures plus opérationnelles permettront d'agir sur ceux-ci.

Dans la même veine, il semble important de replacer le projet de PPAS et le périmètre étudié dans un cadre plus large, qui gère une série de problématiques à l'échelle du Pentagone voire de la Commune toute entière. C'est particulièrement le cas par exemple pour les hôtels et les bureaux, dont les stratégies de développement doivent être étudiées et définies à une échelle plus large.

Le présent point C de l'évaluation des incidences commence par une présentation du projet de PPAS. Le RIE s'attache ensuite à analyser les impacts du projet de PPAS, d'abord au regard du cadre réglementaire, et ensuite sur l'environnement, au regard des mêmes critères que ceux étudiés précédemment. En guise de conclusion, une synthèse des recommandations est établie et un tableau synoptique reprend les interactions entre critères.

C/2 PRÉSENTATION DU PROJET DE PPAS

Le présent point rappelle les grandes lignes du projet de PPAS (cf. aussi chapitre I Section 2). On note que la justification des choix retenus au regard des objectifs du plan et des recommandations découlant des incidences évaluées au RIE sera exposée en fin de ce point, avant l'analyse des incidences.

DOCUMENTS DU PPAS

— Conformément au Chapitre 2 de l' Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 2 avril 2020, relatif au contenu des PPAS, le présent projet de PPAS définit des **prescriptions graphiques et littérales**, toutes deux à valeur réglementaire :

- **Le plan des affectations** - **Feuille n°4 - Plan d'aménagement**
  - → Le plan reprend la délimitation des sites de mutation, les liserés de mixité locale et le tracé des maillages verts définis au projet de PPAS et au PRDD /PCDD. Le plan indique que le PRAS (en vigueur au moment des demande de permis) est d'application en dehors des sites de mutation.
- **Le cahier de prescriptions littérales** qui accompagne le plan d'affectations, appelé ici « Volet réglementaire littéral »
  - → celui-ci est composé de prescriptions générales et de prescriptions particulières, ces dernières étant spécifiquement relatives aux sites de mutation définis sur le plan des affectations et d'un glossaire.

A côté de ces éléments réglementaires, le projet de PPAS est également accompagné de documents à valeur non réglementaire, visant à faciliter la compréhension et l'application des prescriptions :

- Un volet stratégique:
  - → Celui-ci comprend d'une part
    - un préambule comprenant la note justifiant les dérogations par rapport au PRAS et l'application, pour 2 zones d'équipement, des caractéristiques des zones de forte mixité ;
    - une note sur les stratégies mises en œuvre au sein du périmètre, qui vise à permettre à chacun de mieux appréhender les enjeux et la vision des autorités publiques sur le périmètre, ainsi que de comprendre les logiques sous-jacentes à certaines prescriptions.
- Un volet de recommandations
  - → qui intègre une série de bonnes pratiques, issues en partie de l'analyse RIE, incitant à aller encore plus loin que les impositions du projet de PPAS ;
- Des planches explicatives des caractéristiques typo-morphologiques et stylistiques :
  - → qui visent à illustrer les caractéristiques typo-morphologiques et stylistiques principales du patrimoine présent au sein du périmètre. Couplées au volet prescriptif du plan, elles permettent la bonne compréhension de l'application des prescriptions générales et guident le demandeur de permis dans son projet.

— Toujours conformément à l'Arrêté précité, le projet de PPAS est accompagné des plans suivants :

- **Le plan de localisation** - Feuille n° 1
- **Le plan de la situation existante de droit** - Feuilles n° 2a et 2b
  - → Le plan 2a reprend notamment les alignements existants, les passages privés sur sol public, les permis et certificats d'urbanisme, les permis de lotir

→ Le plan 2b reprend notamment les informations patrimoniales (Zone tampon Unesco, monuments, sites et ensembles classés, inventaire légal des monuments et ensembles et des arbres).

- Le plan de la situation existante de fait - Feuille n°3
  → Le plan reprend pour chaque adresse l'affectation du rez de chaussée et l'affectation aux étages.

Ne sont pas encore disponibles au moment de la réalisation du RIE :

- Le cahier séparé de plans de la situation existante de droit, au sens de l'arrêté(extrait détaillé du périmètre concerné élargi pour les cartes du PRD, extrait détaillé de la carte du PRAS, extrait détaillé du périmètre concerné élargi du PRM ou de la carte Mobilité PRAS Transports en communs et Voiries, la zone de revitalisation urbaine, les immeubles faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité pour cause d'utilité publique et leur date d'approbation, les servitudes ayant un impact direct sur l'utilisation du sol,…).
- Le cahier séparé de la situation existante de fait au sens de l'arrêté (zones inondables, terrains pollués, orthophotoplan, photos du site et de ses environs utiles à la compréhension de la situation existante.

— Le projet de PPAS est également accompagné d'un document graphique opérationnel relatif au droit de préemption établi sur le périmètre :

- Le Plan du périmètre de préemption - Feuille n°5

PROJET DE PPAS

Volet réglementaire littéral

AFFECTATIONS : PRESCRIPTIONS GENERALES ET ZONES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Globalement, le projet de PPAS se positionne comme suit **par rapport aux affectations du PRAS** :

- Sur la globalité du périmètre à l'exception des sites de mutation, les affectations sont définies par le PRAS en vigueur au moment de la demande de PU, mais les **prescriptions générales du projet de PPAS** apportent des **précisions** au PRAS en vigueur en 2025 en ce qui concerne :
  - → le commerce de gros : il est interdit sur l'entièreté du périmètre ;
  - → la localisation des commerces ReCa : ils sont prioritaires dans les établissements déjà existants ;
  - → le nombre de commerces touristiques sur le périmètre : ils sont limités à 20 ;
  - → les typologies de logements : les prescriptions tentent d' inciter à la production de logements familiaux.
  - → De plus, des conditions supplémentaires sont énoncées au sein des liserés de mixité locale définis au plan, visant à améliorer les conditions d'habitabilité des logements (nature des activités devant être compatibles avec le logement, priorité au commerce de proximité (sauf rue du Marché aux Herbes), limitation du nombre de ReCa,…)
- Au niveau des **sites de mutation (prescriptions particulières)** :
  - → soit le projet de PPAS **précise** davantage le PRAS, pour :
    - le site « Ecuyer » en interdisant le bureau et les établissements hôteliers,
    - le site « Marché aux Poulets » en interdisant le commerce en intérieur d'ilot,
    - les sites « Ecuyer », « Galerie Agora » et « Galerie du Centre » en limitant, en intérieur d'ilot, l'emprise du commerce aux rez (ou rez+ entresol)
    - le site Espagne-Putterie, en précisant les affectations principales et secondaires en sous-sol de la place d'Espagne, mais aussi en définissant des « zones de parc » et des « zones de voirie associée à une zone de parc », et ce faisant le projet de PPAS définit de nouvelles règles que celles du PPAS Putterie actuellement en vigueur sur une partie de ce site de mutation
  - → soit le projet de PPAS présente des **dérogations** au PRAS, pour 2 sites de mutation situés en zone d'habitation au PRAS :
    - le site « Grand'Place-Midi », où l'on permet l'installation d' établissements hôteliers de plus grande ampleur que prévu au PRAS;
    - le site « Galerie du Centre », où l'on permet l'installation de plus grandes superficies de bureaux et d'équipements.

    Ces dérogations sont justifiées dans le point A.4 du Préambule du volet stratégique.

  - → Soit le projet de PPAS applique les **prescriptions de la zone de forte mixité** à des zones d'équipement (cf. prescription 8.4 du PRAS), c'est le cas de 2 sites de mutation :
    - le site « Marché au Charbon » ;
    - le site « Chêne ».

    Les justifications relatives à l'application des prescriptions de la zone de forte mixité dans ces zones d'équipement sont également reprises dans le point A.5. du préambule du volet stratégique.

AUTRES PRESCRIPTIONS GENERALES :

Par ailleurs, le projet de PPAS énonce des **mesures préalables** : la justification des demandes de permis d'urbanisme au regard de la documentation patrimoniale, la possibilité de devoir compléter ces demandes par des éléments spécifiques (étude patrimoniale et sanitaire, étude de l'impact sur certaines vues…).

Le projet de PPAS énonce également des prescriptions relatives aux :

Caractéristiques des constructions :

Celles-ci visent notamment à **améliorer l'habitabilité** au sein des ilots et à **mettre en valeur le patrimoine** à travers la conservation des caractéristiques stylistiques et typo-morphologiques.

Elles comprennent une série de **mesures conservatoires :**
- Les constructions à front de rue **ne peuvent pas être démolies** (sauf dans certains sites de mutation). Les **annexes** patrimoniales au sens du glossaire ne peuvent pas être démolies non plus
- La démolition d'immeubles de 4niveaux ou plus implique la réalisation d'une **analyse d'impact sur le patrimoine adjacent**.
- En attendant la réalisation d'un guide d'aménagement (B.3.2.1), un **inventaire complet des éléments patrimoniaux** doit être réalisé pour les projets de rénovation soumis à permis .
- Toute intervention sur des caves anciennes doit respecter la matérialité propre au bâti ancien.

L'**adaptabilité et la convertibilité** est demandée pour les nouvelles constructions de + de 1000m².

Des exigences sont formulées quant aux **matériaux** utilisés (durabilité, qualités patrimoniales, …) et quant aux caractéristiques physiques des constructions : **façades** (baies, garde-corps, pignons, corniche…), balcons, **toitures**…

D'autres mesures visent la continuité des hauteurs des **rez,** le maintien d'un accès séparé vers les étages, l'interdiction, dans certains cas, de créer des entrées de garages à front de rue.
Un point est dédié à le **Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP).** Un autre point vise les **installations techniques,** dans une optique de limitation des nuisances (patrimoine, habitabilité).

Abords de constructions :

Les prescriptions visent un aménagement des **intérieurs d'ilots** qui améliore leurs **qualités végétales et paysagères** grâce à une plus grande **perméabilité** des sols via la création/maintien de surfaces de pleine terre, à la mise en valeur du bâti en **façade arrière et latérale,** à la **tranquillité** qui y est préconisée (limitation des percées du front bâti en certains endroits…).

Les aménagements futurs viseront une **continuité paysagère et végétale**. Les espaces ouverts végétalisés existants doivent être **préservés** (ou compensés).

Dans le même ordre d'idées, les espaces ouverts participent à constituer un **réseau de fraîcheur**, à l'amélioration de la **gestion intégrée des eaux pluviales**, à contribuer au développement du **maillage vert** et au **développement des biotopes** urbains.

Espace public :

Les aménagements des voiries s'inscrivent dans une logique de **cohérence historique et paysagère**. Le projet de PPAS réfère à la **Steenweg comme colonne vertébrale incluant le parc urbain**.

Tout comme pour les abords des constructions, la **continuité végétale et paysagère** est recherchée, via la pleine terre (tenant compte de la contrainte archéologique). La **végétalisation** des voiries est **maximisée.** Les espaces de **pleines terre** existants doivent être préservés (ou compensé). Le projet de PPAS fait référence au plan de **maillage vert** où la présence d'arbres à haute tige procurant de l'ombrage est demandée.

Dans le même ordre d'idées, les aménagements en voirie participent à la diminution du phénomène d'**ilot de chaleur**, à l'amélioration de la **biodiversité**, à une **ambiance sonore qualitative**., et à une **gestion intégrée des eaux pluviales**. L'aménagement de l'espace public vise un **objectif « zéro rejet** » à l'aide de dispositifs GIEP.

Vues et perspectives :

Les prescriptions imposent de préserver les vues depuis et vers la Grand-Place, ainsi que certaines vues sur la flèche de l'Hôtel de Ville.

Un périmètre de préemption est également joint au projet de PPAS.

AUTRES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES (SITES DE MUTATION) :

Outre les prescriptions relatives aux affectations évoquées plus haut, le projet de PPAS donne des impositions spécifiques à chaque site de mutation, par exemple relatives :

- aux espaces ouverts : maximisation des biotopes urbains, accès au travers des ilots, …
- au patrimoine bâti : préservation de certaines constructions, …
- aux caractéristiques des constructions : dégagements, taux d'emprise pour 1 site, …

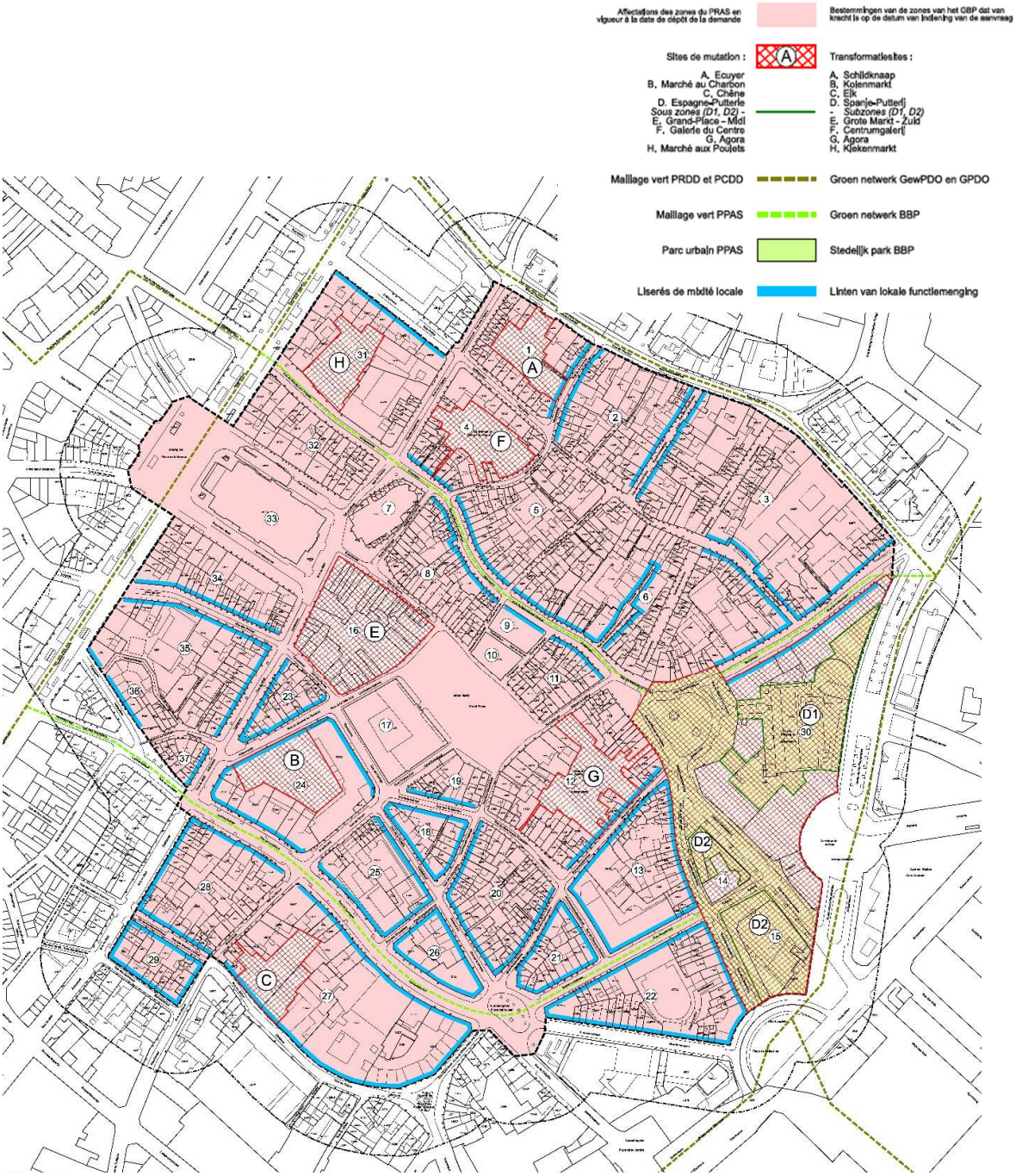
Sites de mutation	E/S max.	P/S max.
A « Ecuyer »	/	/
B « Marché au Charbon »	E/S existant (~84%)	P/S existant (~4,6)
C « Chêne »	E/S existant (~71%)	P/S existant (~2,5)
D « Espagne-Putterie »	/	/
E « Grand-Place – Midi »	E/S existant (~96%)	P/S existant (~4,8)
F « Galerie du Centre »	/ (E/S existant =100%)	P/S existant (4)
G « Galerie « Agora »	/ (E/S existant =100%)	P/S existant (~4)
H « Marché aux Poulets »	60%	P/S existant (~3)

Tableau des taux d'emprise et rapports P/S maximum définis dans les prescriptions particulières.

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Dès lors, sur le plan des affectations,

- les sites de mutation sont repris dans un type de hachures quadrillées rouges portant chacun une lettre de référence : les prescriptions générales du projet de PPAS sont d'application sur ces sites (sauf indication contraire) et sont précisées par les prescriptions particulières ;
- le reste du périmètre est repris dans une couleur rose unie, référant aux prescriptions du PRAS en vigueur au moment des demandes de permis, et précisées par les prescriptions générales du projet de PPAS.



Plan des affectations du projet de PPAS

JUSTIFICATION DES CHOIX POSÉS

La présente section vise à exposer la justification des choix retenus au regard des objectifs du plan et des recommandations découlant des incidences évaluées au RIE.

La présentation est synoptique de manière à comprendre aisément les choix par thématique analysée et de manière globale.

Pour rappel, les objectifs poursuivis lors de l'élaboration du projet de PPAS sont les suivants :

Objectif 1 : Renforcer le logement

Objectif 2 : Favoriser une mixité commerciale

Objectif 3 : Valoriser le patrimoine

Objectif 4 : Renforcer la résilience

Les tableaux suivants reprennent les recommandations issues du chapitre III – Section3, parties B et C (analyses des alternatives programmatiques et spatiales), précise via le code couleur suivant si ces recommandations ont été prises en compte pour l'établissement du projet de PPAS et comment, et, le cas échéant, explicite les raisons pour lesquelles les recommandations n'ont pas été suivies.

Le code couleur utilisé est le suivant :

- Intégré dans les prescriptions du projet de PPAS
- Intégré dans les mesures d'accompagnement du projet de PPAS
- Intégré en partie
- Non repris mais rendu possible
- Non intégré dans le projet de PPAS ou impossibilité de réalisation
- Non pertinent (hors des limites du PPAS, hors du cadre réglementaire d'un PPAS (sujets ou étapes) ou en lien avec d'autres recommandations non suivies)

Recommandations	Objectif projet de PPAS		Justification Ville de Bruxelles
Recommandations liées à l'analyse des scénarios PROGRAMMATIQUES			
Viser des objectifs d'augmentation des espaces ouverts au sein des parcelles en tenant compte des spécificités de chaque îlot (annexes, projets d'ampleur…) plutôt que de viser des prescriptions générales (30% non bâti)	Résilience Logement		Des emprises maximales ont été fixées pour 1 site de mutation (entre 60% d'emprise max). Pour les autres sites de mutation, c'est l'emprise existante qui est prise comme emprise maximale, ce qui est moins strict que le RRU. Pour toutes les autres parcelles, seul le RRU sera d'application.
Trouver des leviers et mesures d'accompagnement pour atteindre ces objectifs d'augmentation des espaces ouverts (cf. petites parcelles, patrimoine, droits de constructions acquits)	Résilience		Un plan de préemption est joint au plan. Parallèlement, un guide d'aménagement et de mise en valeur du patrimoine bâti autour de la Grand-Place et ses environs en cohérence avec les stratégies du PPAS « Grand-Place et environs » va être rédigé.
Protéger le patrimoine non protégé (cat. 2 dont inventaire légal)	Patrimoine		Pas de démolition de ces biens (sauf force majeure ou installation d'un équipement) Les travaux sur la plupart de ces biens impliquent une étude patrimoniale. Temporairement, un inventaire complet des éléments patrimoniaux est demandé en vue du maintien/restauration des éléments identifiés dans le projet
Sévérité vis-à-vis des démolitions-reconstructions	Résilience		Pas de démolition à front de rue ni des annexes patrimoniales
Inciter à suffisamment de logement	Logement		Objectivation de la répartition des affectations avec une recherche d'un seuil minimum de 33% logement du total des superficies plancher / instauration de liserés de mixité locale / site de mutation Ecuyer/ zone de dégagement pour les sites de mutation / prescriptions qualitatives.
Développements d'espaces verts accessibles au public, d'espaces verts et zones de repos	Logement, Résilience		Sur les sites de mutation (Espagne-Putterie)
Imposition de pleine terre	Résilience		Sur le site Espagne-Putterie (min. 50% des espaces ouverts), + application du RRU

Développer la gestion intégrée des eaux pluviales dans l'espace public	Résilience		Prescriptions spécifiques
Prévoir la variation du type de logements (abordable/social, grande taille)	Logement		Obligation de typologies variées (si plus de 500m² de logement) Pas de logement social car la Ville estime que là où elle a la maîtrise foncière, le logement sera d'office du logement public, et que là où ce n'est pas le cas, elle agira plutôt via des charges d'urbanisme.
Mobiliser les propriétés publiques pour développer le logement social	Logement		Lorsqu'elle dispose de la maîtrise foncière, la Ville privilégiera systématiquement le développement de logements publics. À défaut, elle interviendra par le biais des charges d'urbanisme.
Prescriptions générales et mesures d'accompagnement pour préciser le type d'équipements (en lien avec les habitants)	Logement		Les équipements locaux sont à localiser prioritairement dans les liserés de mixité locale
Protéger la fonction équipement	Logement		La fonction équipement est bien présente au sein du quartier. Les bâtiments existants qui accueillent les équipements, même en cas de projet mixte, peuvent accueillir des équipements. La 0.7. du PRAS permet d'intégrer du logement dans toutes les zones du périmètre. L'analyse ville à 10minutes montre que les équipements à destination locale sont bien présents aux abords du périmètre. Enfin, la Ville développe désormais une politique de mutualisation des équipements déjà existants afin de rationnaliser les usages et les budgets. Enfin, les équipements supra locaux des sites de mutation Chêne et Commissariat ne seront pas supprimés mais feront – a priori – l'objet d'une relocalisation.
Protéger la fonctions activités productives	/		Pas vraiment protégée, mais permise en plus grandes superficies et sur plus de sites (2). Ouverture également de la notion d'activités productives, notamment sur le site du Parc urbain.
Prescriptions générales et mesures d'accompagnement pour préciser le type de commerces	Mixité commerciale		Pas de commerce de gros, commerces de proximité + max de ReCa par face de rue dans les liserés de mixité locale
Spatialisation de l'offre commerciale (ReCa vs logement + point de vue patrimonial)	Mixité commerciale		Liserés de mixité locale + limitation de 50% des gift shops

Limiter l'activité hôtelière au sein du périmètre au profit des zones alentours (cf. volonté de dispersion du tourisme)	Mixité commerciale, Logement		L'objectivation des superficies concernées par une éventuelle mutation vers de l'hôtellerie montre que, même dans un scenario maximaliste, le périmètre accueillera une grande mixité d'affectation et que le logement restera bien présent avec 29% minimum des affectations. La prescription 0.12. du PRAS protège le logement. Le choix va vers un monitoring des hébergements touristiques (qui inclut les apparts-hôtels, les airbnb...) en lieu et place d'une spatialisation avec un seuil maximum de 20% du total des superficies planchers.
Intérêt de conserver des bureaux pour la mixité du quartier (tendance régionale) et préserver la diversité de l'offre existante	/		Augmentation des superficies possibles au sein 3 sites de mutation
Cadrer le type d'activités productives (camions, façades aveugles, rez inactifs…)	Logement		Les problématiques nécessitant un cadrage (camions, façades aveugles, rez inactifs…) sont préférentiellement cadrées par ailleurs, sans nécessiter d'agir sur le type d'activités. Le PRAS prévoit ainsi que les activités productives soient compatibles avec l'habitation et le cadre urbain. Le projet de PPAS impose cependant des rez actifs sur l'ensemble du périmètre. De plus, cadrer le type d'activités ne donne pas de garantie sur l'absence de camions. Pour le site Espagne-Putterie, des prescriptions assurent néanmoins que les activités productives soient compatibles avec le parc urbain.
Assurer une certaine qualité d'aménagement pour le séjour au sein des espaces publics – au minimum précisions via des mesures d'accompagnement	Logement		Des balises ont été prescrites au sein du volet réglementaire général et pour le site de mutation « Espagne-Putterie ». Des maillages verts et une prescription sur la Steenweg ont été élaborés.
Assurer la qualité de mise en œuvre des réseaux doux (ea accessibilité universelle) > prescriptions générales et/ou mesures d'accompagnement	/		Cette recommandation est prise en charge par ailleurs : dans son dernier plan d'action « Bruxelles Inclusive », la Ville indique que les recommandations du PAVE sont prises en compte de manière systématique dans les projets d'aménagement de façade à façade. Une Commission mode actif garantit le suivi des projets.

Prescriptions générales : Définition de l'activité « hub logistique »	/		Une définition a été donnée pour *Centre de distribution urbaine*, terme finalement utilisé dans le projet de PPAS
Stationnement : Réduction impositions RRU pour le logement	/		Ce sera cadré par le futur RRU. De manière générale, la Ville ne souhaite pas cumuler les plans qui traitent de la mobilité afin de rester dans une vision globale. Le plan de référence est le PRM et les plans de circulation qui en découlent, ainsi que les prescriptions du RRU.
Développement stationnement vélo en poches hors voirie	/		Mentionné comme possibilité pour le site Espagne-Putterie (sous-sol de la place d'Espagne) + recommandations : cellules commerciales destinées au stationnement vélo (sous conditions). Par ailleurs, la réglementation s'applique pour les nouveaux bâtiments. Le bâti ancien, à haute valeur patrimoniale, est lui peu adapté pour des impositions générales de ce type.
Dédensification (notamment dans les propriétés publiques)	Logement, Résilience		Atteindre les objectifs du RRU s'avèrent déjà ambitieux vu la spécificité du bâti (bâti ancien, serré) et des annexes en intérieur d'ilot. Pour les sites de mutation, l'objectif est d'améliorer la qualité des intérieurs d'ilots, ce qui ne passe pas forcément par une dédensification
Résolution des ruptures de gabarits	Logement, Résilience		Cela s'avère peu réaliste en terme économique et risque d'être contre-productif en bloquant des projets améliorant significativement les intérieurs d'ilots. Le choix s'est porté dès lors sur des mesures qualitatives en faveur de dégagement des façades et de la qualité d'ensoleillement pour l'entièreté de l'ilot.
Contraintes spécifiques pour les établissements hôteliers étant donné la quantité importante d'eau consommée (réutilisation d'EP, récupération de chaleur des EU)	Résilience		Dans les recommandations
Exigence d'un bilan carbone convainquant pour les projets démolition	Résilience		Intégré aux prescriptions
Projets : imposer un inventaire des éléments avec potentiel de réemploi	Résilience		Intégré aux prescriptions

Recommandations liées à l'analyse des scénarios SPATIAUX			
Dédensifications	Logement, Résilience		Atteindre les objectifs du RRU s'avèrent déjà ambitieux vu la spécificité du bâti (bâti ancien, serré) et des annexes en intérieur d'ilot. Pour les sites de mutation, l'objectif est d'améliorer la qualité des intérieurs d'ilots, ce qui ne passe pas forcément par une dédensification
Arasements	Logement, Résilience		Cela s'avère peu réaliste en terme économique et risque d'être contre-productif en bloquant des projets améliorant significativement les intérieurs d'ilots. Le choix s'est porté dès lors sur des mesures qualitatives en faveur de dégagement des façades et de la qualité d'ensoleillement pour l'entièreté de l'ilot.
Engagement de passage public sur sol privé du complexe Hilton	/		Connexion directe et lisible imposée entre le Carrefour de l'Europe et la Grand' Place en cas de restructuration du bâti
Ecuyer : redéfinir l'alignement dans le respect du bâti ancien	/		Via un plan d'alignement en marge du projet de PPAS
Ecuyer : dans l'optique d'un parc public en intérieur d'ilot, ouverture du rez en dialogue avec la place de la Monnaie	/		Le PPAS a finalement pris le parti de protéger les intérieurs d'ilot du bruit en faveur du logement et de ne pas prévoir d'espace public en intérieur d'ilot, en ligne avec d'autres critères.
Connaissance patrimoniale et demandes de protection, au moins pour les îlots des sites-clés	Patrimoine		Des visites de chaque site-clés ont été organisées. Néanmoins, des études patrimoniales fouillées n'ont pas pu être menées dans les délais du processus d'élaboration du PPAS. Pour les autres biens non classés, prévision d'un guide de mise en œuvre des stratégies du PPAS Grand-Place et ses environs en cohérence avec les stratégies du PPAS « Grand-Place et environs». Ce guide aurait l'avantage de s'adapter aux cas particuliers, ce que ne peut faire un PPAS (par nature général)
Evaluation patrimoniale détaillée pour tout projet	Patrimoine		Possibilité laissée à la Ville de demander une étude
Prise en compte du critère archéologique lors des travaux	Patrimoine		Possibilité laissée à la Ville d'ouvrir un chantier à caractère archéologique en cas d'opération liée au sous-sol

Préciser les modalités pour la présence d'installations techniques en intérieur d'îlots	Logement		Intégrées dans le volume du bâti et ne peuvent pas altérer la qualité de l'habitabilité de l'intérieur de l'îlot
Assurer une mise en valeur des nouveaux murs apparents (zones de dégagement)	Patrimoine Logement		La prescription 0.6. du PRAS permet d'y répondre
Développer du logement public sur les sites-clés	Logement		Lorsqu'elle dispose de la maîtrise foncière, la Ville privilégiera systématiquement le développement de logements publics. À défaut, elle interviendra par le biais des charges d'urbanisme.
Définition + développement d'une zone de protection du logement	Logement		Liseré de mixité locale
Voir pour pérenniser et améliorer les accès à la boite de nuit le C12	/		Intégration au projet de PPAS d'une imposition de considérer les flux dans l'aménagement du site. Un PPAS n'a pas vocation à traiter d'une utilisation/acteur spécifique + prescription en vue de limiter les nuisances en intérieur d'ilot
Pas de dérogation au PRAS pour les hôtels	/		Cette recommandation n'est pas intégrée car l'affectation hôtelière : - ne porte pas atteinte à l'affectation principale logement - bénéficie d'une localisation adaptée et peu porteuse pour du logement - constitue un soutien à l'économie du centre-ville - est une affectation calme - permettrait de revitaliser un pan entier d'un ilot donnant sur la Grand-Place et les alentours de la Bourse
Conserver des bureaux (sans entraver la protection des fonctions faibles)	/		possibilité d'augmenter les superficies (Galerie du Centre) + nouveaux sites (Marché au charbon + Chêne)
Prévoir/protéger des activités productives	/		Pas protégées mais possibilité d'augmenter les superficies (Galerie du Centre) + nouveaux sites (Marché au charbon + Chêne)
Cadrage des espaces en intérieur d'îlot (matériaux, heures d'accès, activités…)	Logement		Général : matériaux favorisant l'absorption du bruit + Site Ecuyer : intérieur d'ilot accessible uniquement aux habitants du site

			Dans les sites de mutation : possibilité de demandes d'études d'ensoleillement et zone de dégagement à prévoir
Fermeture au trafic des rues Infante Isabelle/Agora/Montagne	Résilience		En recommandations. Pas de souhait de se substituer au plan de circulation locale
Taux de végétalisation >30% pour l'ensemble de l'espace Agora/Putterie/Espagne	Résilience		Végétalisation imposée : 45% de la zone D1 + 40% de la zone D2 soit au total 27 % du site Espagne-Putterie car crainte d'une non faisabilité d'atteindre ces chiffres mais la recommandation a été intégrée dans la version finale du PPAS.
Prescriptions (ou mesures d'accompagnement) pour l'aménagement des espaces publics	Logement		Des balises ont été prescrites au sein du volet réglementaire général et pour le site de mutation « Espagne-Putterie ». Des maillages verts et une prescription sur la Steenweg ont été élaborés.
Limiter les ReCa (+terrasses) sur certains axes plutôt que les interdire	Logement		Liseré de mixité locale
Valorisation et mise en connexion de la sortie de la gare dans le square de la Putterie	/		A partiellement été intégré dans le volet réglementaire
Prescriptions pour assurer la mise en œuvre des attentes SMV	/		De manière générale, la Ville ne souhaite pas cumuler les plans qui traitent de la mobilité afin de rester dans une vision globale. Le plan de référence est le PRM et les plans de circulation qui en découlent, ainsi que les prescriptions du RRU
Se prononcer sur les itinéraires cyclables (e.a. Dusquesnoy/Lombard/marché aux Herbes)	/		De manière générale, la Ville ne souhaite pas cumuler les plans qui traitent de la mobilité afin de rester dans une vision globale. Le plan de référence est le PRM et les plans de circulation qui en découlent, ainsi que les prescriptions du RRU
Stationnement vélo hors voirie sous la place d'Espagne, en lien direct avec la gare centrale	/		Mention comme possibilité
Même volonté de végétalisation, perméabilisation etc sur les parcelles (pas que sites-clés)	Résilience		Mais non quantitatif (laissée au RRU). Atteindre les objectifs du RRU s'avèrent déjà ambitieux vu la spécificité du bâti (bâti ancien, serré) et des annexes en intérieur d'ilot
Prescription sur la gestion des eaux dans l'espace public	Résilience		Intégré aux prescriptions

Impositions de perméabilisation et végétalisation sur le bâti neuf	Résilience, Logement		GIEP et prescriptions toitures plates + qualité des espaces ouverts privatifs
Maillage écologique sur les axes Duquesnoy/Lombard + St-Jean	Résilience		Intégré aux prescriptions
"Pleine-terre" sur la place d'Espagne	Résilience		60% de la zone D1 (soit près de 3 000 m² de plus qu'en situation actuelle)
Préférer la rénovation à la démolition-reconstruction	Résilience		Intégré aux prescriptions
Inventaire des éléments à potentiel de réemploi /recyclage pour les projets d'ampleur	Résilience		Intégré aux prescriptions

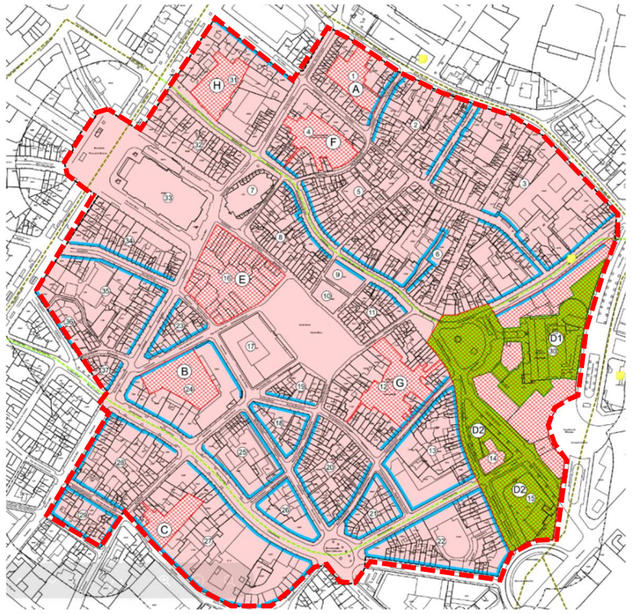
C/3 IMPACTS DU PROJET DE PPAS

C/3.1 EVALUATION AU REGARD DU CADRE REGLEMENTAIRE :

Les impacts cités dans les tableaux suivants sont également repris dans l'évaluation par thématique qui suit la présente évaluation au regard du cadre réglementaire.

ANALYSE PAR RAPPORT AU PRAS

Prescriptions générales

PPAS	PRAS	Conformité	Impact environnemental
			
PG 1.1.3 Activation des rez-de-chaussée : « *A l'exception des rez-de-chaussée donnant sur des venelles et des impasses ainsi que sur les rues du Chêne et des Moineaux, les rez-de-chaussée adressés sur la rue sont prioritairement affectés à des fonctions d'activation et d'animation de l'espace public au sens du glossaire.* » Au regard du glossaire, on peut déduire que les fonctions d'activations seront : - de préférence pas de logements, - des équipements, - du commerce, - des activités productives artisanales ssi visibles depuis la rue, - des bureaux ssi il s'agit des lieux de sociabilité de ceux-ci, - des établissements hôtelier ssi il s'agit des lieux de sociabilité de ceux-ci.	**LNC** (Liseré de Noyau Commercial)**:** Le commerce est prioritaire aux rez La continuité du logement doit être assurée en zones d'habitat et en zone mixte	Le projet de PPAS précise le PRAS en dehors des LNC. En cas de LNC, le PRAS imposera la fonction commerciale comme fonction d'activation au rez.	(+) Activation de l'espace public via les rez-de-chaussée. -
PG 1.2.1 Mixité de typologies des logements : « *Les projets de plus de 500m2 de superficies de plancher de logement offrent une mixité de typologies d'unités de logements comprenant au minimum 1 logement de 3 chambres.* »	/	Le projet de PPAS précise le PRAS, qui ne traite pas de la typologie des logements.	(+) Population et logement
PG 1.3.3. Commerce touristique « *Le périmètre du plan accueille un maximum de 20 commerces touristiques*»	/	Le projet de PPAS précise le PRAS qui ne traite pas de ces types de commerces.	
PG 1.3.5 Commerce de gros *« …n'est pas autorisé au sein du périmètre ».*	Le commerce de gros est une affectation secondaire dans ces zones du **PRAS** : **PP 2 Zones d'habitation**	Le projet de PPAS précise le PRAS en interdisant le commerce de gros sur l'ensemble du périmètre, donc également	(+) Population et logement (+) Poids lourds et livraisons (+) Bruit

	PP 3 Zones de mixité **PP 4 Zones de forte mixité** **PP 7 Zones administrative**	dans les zones d'habitation, de mixité et administrative où le PRAS le permet comme affectation secondaire.	(+) qualité des espaces publics pour le déplacement et le séjour (+) Patrimoine
PG 1.3.6 Liserés de mixité locale : « *… en vue de préserver l'habitabilité des ilots concernés par ces liserés, le commerce répond aux conditions cumulées suivantes:* - *Le commerce peut être autorisé aux étages du bâtiment si les conditions locales le permettent. Toutefois le commerce ne peut pas s'étendre au-delà du 1er étage espaces de stockages inclus, lorsque l'un des cas suivant se présente :* → *un accès séparé aux étages est existant* → *la typologie spécifique du bâtiment permet d'affecter les étages à du logement* - *La nature des activités des commerces est compatible avec le logement,* - *Le commerce reca au sens du glossaire, non accessoire à un établissement hôtelier, ne peut pas occuper plus du 1/3 du nombre de cellules commerciales composant une face d'ilot, angles compris :* → *sauf si la face d'ilot comporte moins de 3 cellules commerciales ;* → *sauf si la face d'ilot comporte 3 reca ou moins. …*» **PG 1.3.7 Liserés de mixité locale :** *« Les liserés de mixité locale accueillent prioritairement des commerces de proximité, à l'exception de la rue Marché aux Herbes ».*	/ Certains LML sont en **LNC** du PRAS, d'autres pas.	Le projet de PPAS précise le PRAS en définissant des liserés aux règles spécifiques visant davantage de compatibilité avec le logement	(+) Population et logement (+) Bruit
PG 3. Abords des constructions : **3.1.1** « *Les actes et travaux améliorent les qualités végétales et paysagères des* ***intérieurs d'ilots****, à travers l'augmentation de la perméabilité des sols, la création/maintien des surfaces de pleine terre et la mise en valeur du bâti en façades arrières et latérales,le traitement qualitatif des murs aveugles.»* **3.1.2** *« Tout aménagement en intérieur d'ilot, y compris via l'utilisation de matériaux favorisant l'absorption du bruit, assure la tranquillité de celui-ci.* *Au vu de leurs localisations le long de voiries au trafic plus intense, les intérieurs des ilots n°1, 2, 3, 24, 25, 26, 27 et 28 au plan n°4 des sites de mutation sont plus spécifiquement préservés des nuisances du bruit. Pour ces ilots, les percées au sein du front bâti le long des rues de l'Ecuyer et du Lombard ne sont pas autorisées. »* **3.1.3.** *« Les terrasses de commerces, de restaurants et cafés à titre principal, ne sont pas autorisées en intérieur d'ilot. »*	**PG 0.6 Intérieurs d'ilots :** « *Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.* *Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.* »	Le projet de PPAS précise le PRAS essentiellement quant à l'augmentation de la perméabilité et à la mise en valeur du bâti en façade arrière et latérale, ainsi qu'à l'objectif de tranquillité dans les intérieurs d'ilots.	(+) Eaux (+) Réseaux écologique (+) Sols (+) Microclimat (+) Structure des espaces bâtis et ouverts (+) Bruit

PG 4 Espace public **4.1 Généralités** « ***4.1.1.*** *Les aménagements des voiries s'inscrivent dans une logique de cohérence historique et paysagère du réseau viaire. Ils préservent la lisibilité des rues et de leurs embranchements, valorisant les perspectives sur le bâti historique et la connectivité visuelle entre les voiries. Les spécificités du relief (versant – fond de vallée) sont valorisées..* ***4.1.2.*** *Le tracé de la Steenweg est aménagé comme un tout cohérent et continu, qui inclut le site de mutation « Parc urbain ». Son rôle de colonne vertébrale historique du périmètre est mis en valeur.* ***4.1.3.*** *La continuité des revêtements est assurée et le nombre de matériaux limités. La typo-morphologie historique du réseau viaire est respectée. Les aménagements de voiries intègrent des trottoirs ou des aménagements évoquant le trottoir.* ***4.1.4.*** *Le mobilier urbain est durable et vise la cohérence sur l'ensemble du périmètre.* » **4.2 Résilience de l'espace public** ***4.2.1****. « Au vu de la spécificité du périmètre, l'ambition environnementale des aménagements de l'espace public recherchée à travers les prescriptions générales 4.2.2. à 4.2.7., trouve un équilibre avec l'ambition de mise en valeur du paysage urbain bâti et non-bâti, consistant en un aménagement en cohérence avec la matérialité patrimoniale et historique des lieux. Une attention spécifique est portée aux zones de raccord entre les revêtements en pavés traditionnels de la Grand-Place et de ses abords immédiats et le reste de l'espace public.* ***4.2.2*** *La continuité paysagère et végétale des espaces ouverts est recherchée en surface. En sous-sol, cette continuité se concrétise par de la pleine terre, sous réserve d'éléments archéologiques d'ordre patrimonial.* ***4.2.3.*** *Les aménagements en voirie participent à la diminution du phénomène d'ilot de chaleur, à l'amélioration de la biodiversité, à une gestion intégrée des eaux pluviales et à une ambiance sonore qualitative. A l'exclusion de la Grand-Place et de ses abords immédiats, l'aménagement des voiries remplit les conditions cumulatives suivantes [...]* ***4.2.4.*** *La végétalisation des voiries est maximalisée. Les strates sont diversifiées et propices à la biodiversité. Les espèces sont variées, indigènes et choisies suivant le contexte de plantation.* ***4.2.5.*** *Les espaces de pleine terre existants sont au minimum préservés ou compensés dans leur entièreté. En cas de compensation, le projet doit pouvoir démontrer en quoi le nouvel aménagement urbain renforce les maillages verts, diminue les effets d'ilots de chaleur et améliore la gestion intégrée des eaux pluviales. »* ***4.2.6.*** *Un maillage vert du périmètre est indiqué au plan n°4. Il renforce la connectivité écologique et paysagère des espaces verts entre eux. Ce maillage comporte la présence significative d'arbres à haute tige permettant l'ombrage. Ils sont plantés de manière à permettre leur croissance saine et aisée.* *4.2.7 L'aménagement intègre autant que possible la présence de l'eau comme élément paysager et contribuant au rafraichissement.* **4.3. Gestion intégrée des eaux pluviales** ***« 4.3.1.*** *L'aménagement de l'espace ouvert public limite l'impact de toutes les eaux de ruissellement sur le réseau d'égouttage en visant un objectif de 'zéro rejet' ; et ce, à l'aide de dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales au droit des surfaces aménagées ou au plus proche de celles-ci, apportant prioritairement une plus-value paysagère et environnementale [...]* *Au vu de la spécificité du périmètre, l'ambition GIEP de ces aménagements doit trouver un équilibre avec l'ambition de mise en valeur du paysage urbain, consistant en un aménagement en cohérence avec la matérialité patrimoniale et historique des lieux. »*	PP24 Espaces structurants « *Les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public préservent et améliorent la qualité du paysage urbain.* *En outre, les espaces structurants arborés doivent être plantés de manière continue et régulière.* » PP 25 Voiries et transports en commun / Généralités. 25.3 On note notamment que les actes et travaux ayant pour objet l'aménagement des voiries contribuent à l'esthétique des espaces publics et à la qualité de l'environnement des activités riveraines.	Le projet de PPAS précise le PRAS avec des dispositions d'ordre environnemental, patrimonial et paysager (cohérence historique et paysagère, végétalisation, biodiversité, gestion intégrée des eaux pluviales, spécificité de la Steenweg et du Parc Urbain…).	(+) Eaux (+) Réseaux écologique (+) Sols (+) Microclimat (+) Qualité de l'espace public pour le déplacement et le séjour (+) Paysages urbains (+) Patrimoine

Prescriptions particulières

A « Ecuyer »

PPAS	PRAS	Conformité	Impact environnemental
PP 7.1.1 « *A l'exception du bureau et des établissements hôteliers qui ne sont pas autorisés, les prescriptions de la zone du PRAS en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme et au sein de laquelle est situé le site de mutation A « Ecuyer », s'appliquent au présent PPAS.* *Toutefois, le commerce - espaces de stockage inclus, est limité aux rez-de-chaussée des* »	PP 2 Zones d'habitation Affectation principale : - logement Affectations secondaires : - équipements - activités productives - bureaux - établissements hôteliers max 20ch. - commerce aux rez, et 1er si MPP LNC (Liseré de Noyau Commercial): Le commerce est prioritaire aux rez. La continuité du logement doit être assurée en zones d'habitat et en zone mixte.	Le projet de PPAS précise le PRAS en interdisant le bureau et les établissements hôteliers. Le projet de PPAS précise le PRAS en interdisant le commerce aux étages.	(+) Population et logement

B « Marché au Charbon »

PPAS	PRAS	Conformité	Impact envir.
PP 7.2.1 « *Le site est affecté aux logements, à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, au bureau et aux activités productives (…)* ». Le PPAS donne des seuils : - Equipement : max. 1.500m2 par immeuble - Bureau : max. 3.500m2. par immeuble - Activités productives : max. 1.500m2. Elles sont compatibles avec l'habitation et prioritairement localisées aux rez-de-chaussée des constructions à front de rue. Elles ne s'étendent pas en intérieur d'ilot. « *Sans préjudice de l'application de la prescription générale 1.3.5, le site peut être affecté au commerce et au grand commerce spécialisé (…)* » Le PPAS précise : par priorité de proximité, limité aux rez-de-chaussée des constructions à front de rue et ne peut pas s'étendre en intérieur d'ilot. « *Le site peut également être affecté aux établissements hôteliers (…)*» Le PPAS précise : max. 150 ch. par immeuble PP 7.2.2. « *En cas de programme mixte, le logement et/ou l'équipement occupent prioritairement les constructions à front de la rue Marché au Charbon* ».	PP 8 Zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public Affectation principale : - équipement Affectations secondaires : - logement - commerce si complément usuel des équipements ou logements PG 0.7 Les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans toutes les zones [...]. En cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité.	Le projet de PPAS recourt aux **prescriptions particulières de la zone de forte mixité** du PRAS. Dès lors, - le logement devient une affectation principale (sans MPP), mais il était déjà autorisé - l'équipement est maintenant limité à 1500m² - l'activité productive est maintenant d'emblée autorisée (avec un seuil) - le commerce ne doit plus uniquement être le complément des équipements et logements, - le grand commerce spécialisé est autorisé aussi, (mais le commerce de gros est interdit) - les ReCa sont autorisés (mais pas prioritaires), - les bureaux sont autorisés (avec seuil) - les hôtels sont autorisés (avec seuil) Le projet de PPAS précise aussi le PRAS, en ce sens que celui-ci ne traite pas de la localisation des fonctions au sein des parcelles	(-) Equipements (-) Population et logement (-) Dynamique urbaine

C « Chêne »

PPAS	PRAS	Conformité	Impact envir.
PP 7.3.1 « *A l'exception de la construction rue de l'Etuve n°38, le site est affecté aux logements, à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, au bureau et aux activités productives.* » - Equipement : max 1.500m² par immeuble - Bureau : max. 3.500m² par immeuble - Activités productives : max. 1.500m². Elles sont localisées prioritairement aux deux premiers niveaux de la construction en intérieur d'îlot de la parcelle rue du Chêne n°8 (anciens ateliers de la Ville de Bruxelles) et ne sont pas autorisées au sein de la Maison patricienne (rue du Chêne n°10). - Commerce : max. 1000m² par immeuble - Etablissements hôteliers : max. 80 ch. par immeuble (sous conditions)	➢ Côté rue de l'Etuve n°38 : **PP 2 Zones d'habitation** Affectation principale : - logement Affectations secondaires : - équipements - activités productives - bureaux - établissements hôteliers max 20ch. - commerce aux rez, et 1er si MPP **LNC** (Liseré de Noyau Commercial)**:** Le commerce est prioritaire aux rez. La continuité du logement doit être assurée en zones d'habitat et en zone mixte.	Le PPAS s'aligne sur le PRAS	(/)
	PP 8 Zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public Affectation principale : - équipement Affectations secondaires : - logement - commerce si complément usuel des équipements ou logements **PG 0.7** Les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans toutes les zones [...]. En cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité.	Le projet de PPAS recourt aux **prescriptions particulières de la zone de forte mixité du PRAS**. Dès lors, - le logement devient une affectation principale (sans MPP), mais il était déjà autorisé - l'équipement est maintenant limité à 1500m² - l'activité productive est maintenant d'emblée autorisée (avec un seuil) - le commerce ne doit plus uniquement être le complément des équipements et logements (mais respecte un seuil) - les ReCa sont maintenant autorisés - les bureaux sont autorisés (avec seuil) - les hôtels sont autorisés (avec seuil)	(-) Equipements (-) Population et logement (-) Dynamique urbaine

D « Espagne-Putterie »

PPAS	PRAS	Conformité	Impact environnemental
Affectations principales bâti hors-sol (=Zone de forte mixité du PRAS) : - logement - LNC (Liseré de Noyau Commercial): commerce prioritaire aux rez. **Affectations secondaires bâti hors-sol** (= Zones de forte mixité du PRAS) : - équipements (m² limités) - activités productives (m² limités) - bureaux (m² limités) - établissements hôteliers (m² limités) - commerce aux rez, et 1er si MPP **Affectations principales en sous-sol :** - parking public - équipement - activités productives - infrastructures en lien avec la gare Centrale et au profit de ses usagers et infrastructures favorisant la résilience environnementale > priorisés **Affectations secondaires en sous-sol :** - centre de distribution urbaine - commerce (m² limités) - grand commerce spécialisé (m² limités) **7.4.1.** « *Le site accueille un **parc urbain.** L'aménagement de l'espace public priorise la fonction environnementale, la fonction de séjour et de détente ainsi que les déplacements des modes actifs.* *L'aménagement du parc urbain est pensé comme un tout cohérent avec une haute qualité paysagère et s'inscrit dans les **maillages verts** repris au plan n° 4. Il vise la lisibilité et la simplicité de cet espace ainsi qu'à offrir un **ilot de fraîcheur** et de **calme** aux usagers du périmètre du plan.* » **7.4.2.** *« **Les espaces ouverts** de la place d'Espagne situés en sous-zone **D1** ainsi qu'en **sous-zone D2** […] sont affectés en **zone de parc** au sens du plan régional d'affectation du sol.* *Les espaces ouverts situés en dehors des sous-zones D1 et D2 […] sont affectés en **voirie associée à une zone de parc** au sens du glossaire.* **7.4.3** *Sans préjudice de l'application de la prescription générale 1.3.5, les **prescriptions des zones du PRAS** au sein desquelles sont situés les **espaces bâtis** du site de mutation D « Parc urbain » s'appliquent au présent PPAS.* » **7.4.4** « ***Les espaces bâtis en sous-sol** de la place d'Espagne sont affectés à du parking public, à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives sans limitation de seuil de superficies de*	**PP24 Espaces structurants** « *Les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public préservent et améliorent la qualité du paysage urbain.* *En outre, les espaces structurants arborés doivent être plantés de manière continue et régulière.* »	Hors ss-zones D2, le projet de PPAS précise les espaces structurants du PRAS en les affectant en **« voirie associée à une zone de parc »** au sens du glossaire (prédominance végétale et continuité des parcs) partout sauf au niveau du passage sous bâtiment qui relie Putterie au Carrefour de l'Europe. Sous-zone D2 : Le projet de PPAS précise les espaces structurants du PRAS dans les en **réaffectant certaines parties en Zone de Parc** (au sens du PRAS) : - nouvelle Zone de Parc autour de l'église Sainte-Marie-Madeleine, pérennisant la zone végétalisée actuelle, - agrandissement de la Zone de Parc du square de la Putterie. Le projet de PPAS précise le PRAS en incluant les espaces structurants dans les **maillages verts** (sauf au niveau du passage Putterie-Carrefour de l'Europe) et en les faisant contribuer à la **fraîcheur** et au **calme** du quartier, et en priorisant la fonction environnementale, la fonction de séjour et de détente ainsi que les déplacements des modes actifs. Le projet de PPAS précise également qu'une vision d'ensemble du site (masterplan) est nécessaire pour son aménagement.	(+) Eaux (+) Réseaux écologique (+) Sols (+) Microclimat (+) Qualité de l'espace public pour le déplacement et le séjour (+) Paysages urbains
	PP4 Zones de forte mixité Affectation principale : - logement - LNC (Liseré de Noyau Commercial): commerce prioritaire aux rez. Affectations secondaires : - équipements (m² limités) - activités productives (m² limités) - bureaux (m² limités) - établissements hôteliers (m² limités) - commerce et commerce de gros aux rez, et 1er si MPP **PG 0.7** Les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans toutes les zones [...]. En cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité. **LNC** (Liseré de Noyau Commercial)**:** Le commerce est prioritaire aux rez.	Sous-zone D1 : Le projet de PPAS précise le PRAS en affectant les espaces ouverts d'une partie de la zone de forte mixité du PRAS en zone de parc au sens du PRAS. Le projet de PPAS prévoit aussi que cette zone constitue un passage public.Le projet de PPAS précise le PRAS pour le bâti hors-sol en interdisant le commerce de gros. Il précise également le PRAS en se prononçant sur les affectations du sous-sol de la place d' Espagne: - parking public, centre de distribution urbaine et équipements > sans seuils de superficies ; - commerces et commerce spécialisé > avec une limite de 5000m² chacun ; . Le projet de PPAS précise le PRAS en priorisant les infrastructures favorisant la résilience environnementale du périmètre. Le projet de PPAS précise le PRAS en exigeant la compatibilité des activités productives avec l'aménagement d'un « parc urbain ». Le projet de PPAS précise le PRAS en incluant des conditions de mobilité quant à l'implantation de commerce dans le sous-sol de la place d'Espagne.	(+) Eaux (+) Réseaux écologique (+) Sols (+) Microclimat (+) Qualité de l'espace public pour le déplacement et le séjour (+) Piétons

plancher. Les infrastructures en lien avec la gare Centrale et au profit de ses usagers (ex : stationnement vélo ou point relais) ainsi que les infrastructures favorisant la résilience environnementale du périmètre y sont priorisées. *Les activités productives sont compatibles avec l'aménagement d'un parc urbain au sein du périmètre.* *Sans préjudice de l'application de la prescription générale 1.3.5,* ***les espaces bâtis en sous-sol*** *de la place d'Espagne peuvent être affectés à du commerce d'une superficie de plancher de maximum 5.000m², à du grand commerce spécialisé d'une superficie de plancher de maximum 5.000m² et à un centre de distribution urbaine au sens du glossaire sans limitation de seuil de superficies de plancher.* *Pour toutes les affectations autorisées, le projet répond aux conditions cumulatives suivantes :* - *les mobilités inhérentes à l'occupation du sous-sol, en particulier la gestion logistique et de livraisons, sont incluses au sein du sous-sol ;* - *les mobilités inhérentes à l'occupation du sous-sol n'utilisent pas la trémie donnant sur la place du Marché aux Herbes ;* - *les mobilités inhérentes à l'occupation du sous-sol n'entachent en aucune façon l'ouverture du parc vers le boulevard de l'Impératrice*. » Idem PRAS	**PP12 Zones de parc**	Le projet de PPAS précise le PRAS en incluant les Zones de Parc du PRAS dans les maillages verts et en les faisant contribuer à la fraîcheur et au calme du quartier, en priorisant la fonction environnementale, la fonction de séjour et de détente ainsi que les déplacements des modes actifs. Le projet de PPAS prévoit aussi que cette zone constitue un passage public. Le projet de PPAS précise également qu'une vision d'ensemble du site (masterplan) est nécessaire pour son aménagement.	(+) Eaux (+) Réseaux écologique (+) Sols (+) Microclimat (+) Qualité de l'espace public pour le déplacement et le séjour (+) Paysages urbains
	PP8 Zone d'équipement Affectation principale : - équipement Affectations secondaires : - logement - commerce si complément usuel des équipements ou logements	/	/

E « Grand-Place - Midi »

PPAS	PRAS	Conformité	Impact environnemental
7.5.1. *« Les prescriptions de la zone du PRAS en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme et au sein de laquelle est situé le site de mutation E « Grand-Place - Midi », s'appliquent au présent PPAS.* *Toutefois, la capacité des établissements hôteliers peut être portée jusqu'à 80 chambres ».*	**PP2 Zone d'habitation** Affectation principale : - logement Affectations secondaires : - équipements - activités productives - bureaux - établissements hôteliers - commerce aux rez, et 1er si MPP **LNC** (Liseré de Noyau Commercial)**:** Le commerce est prioritaire aux rez. La continuité du logement doit être assurée en zones d'habitat et en zone mixte.	**Le projet de PPAS déroge au PRAS** en ce qu'il permet de dépasser le seuil de chambres autorisé par établissement.	(-) Population et logement (-) Dynamique urbaine

F « Galerie du Centre »

PPAS	PRAS	Conformité	Impact envir.
PP 7.6.1 *« Sans préjudice de l'application de la prescription générale 1.3.5, le site est affecté aux logements et aux commerces selon les conditions et superficies des prescriptions du PRAS […].* *Toutefois, le commerce est limité aux rez-de-chaussée et aux entre-étages […] des constructions en intérieur d'ilot. Seules les activités qui constituent le complément usuel du commerce peuvent s'étendre aux étages.* *Le site peut être affecté à de l'équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux activités productives, aux bureaux et aux établissements hôteliers. »* Des seuils sont donnés : - Equipement d'intérêt collectif ou de service public : max. 1.000m² par immeuble - Activités productives : max. 1.500m² par immeuble - Bureau : 1.000m² par immeuble - Etablissements hôteliers : max. 80 ch.par immeuble.	**PP2 Zone d'habitation** Affectation principale : - logement Affectations secondaires : - équipements - activités productives - bureaux - établissements hôteliers - commerce aux rez, et 1er si MPP **LNC** (Liseré de Noyau Commercial) et **Galerie :** Le commerce est prioritaire aux rez. La continuité du logement doit être assurée en zones d'habitat et en zone mixte.	**Le projet de PPAS déroge au PRAS** en ce qu'il permet de dépasser les seuils autorisés : nbre de ch. pour les hôtels, superficies pour les équipements et les bureaux. Par ailleurs, le projet de PPAS précise le PRAS en portant à 1.500m² le seuil des superficies d'activités productives (seuil prévu au PRAS par PPAS). Le projet de PPAS précise aussi le PRAS quant l'implantation de commerces en intérieur d'ilot (rez et entre-étage uniquement).	(-) Population et logement (-) Dynamique urbaine

G « Galerie Agora »

PPAS	PRAS	Conformité	Impact environnemental
PP 7.7.1 « *Sans préjudice de l'application de la prescription générale 1.3.5, les prescriptions de la zone du PRAS en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme […] s'appliquent au présent PPAS.* *Toutefois, le commerce en intérieur d'ilot est limité aux rez-de-chaussée. Seules les activités qui constituent le complément usuel du commerce peuvent s'étendre aux étages.* »	**PP 3 Zone de mixité** Affectation principale : - logement Affectations secondaires : - équipements - activités productives - bureaux - établissements hôteliers - commerce et commerce de gros aux rez, et 1er si MPP **LNC** (Liseré de Noyau Commercial) et **Galerie :** Le commerce est prioritaire aux rez.	Le projet de PPAS précise le PRAS en intérieur d'ilot, en y limitant le commerce uniquement au rez.	/

H « Marché aux Poulets »

PPAS	PRAS	Conformité	Impact environnemental
7.8.1. « *Sans préjudice de l'application de la prescription générale 1.3.5, les prescriptions de la zone du PRAS en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme […] s'appliquent au présent PPAS.* *Toutefois, le commerce ne peut pas s'étendre dans les constructions en intérieur d'ilot »*	**PP 3 Zone de mixité** Affectation principale : - logement Affectations secondaires : - équipements - activités productives - bureaux - établissements hôteliers - commerce et commerce de gros aux rez, et 1er si MPP	Le projet de PPAS précise le PRAS en intérieur d'ilot, en y interdisant le commerce.	

ANALYSE PAR RAPPORT AU RRU ET AU RCU ET RCUZ

Prescriptions générales

PPAS	RRU / RCU / RCUZ	Compatibilité	Impact environnemental
PG 1.3 Commerce 1.3.1 La prescription permet à un commerce de s'établir sur plusieurs parcelles à certaines conditions, notamment le maintien ou la création d' accès séparés vers les étages.	RCUZ – art. 10 : en cas de transformation à un commerce, obligation de créer un **accès distinct**, sauf dans les façades < 4,50m et les surfaces commerciales < 30m². RRU Titre 1 – art. 9 Rez *« L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ou destinés à un autre usage que l'habitation ne peut empêcher l'occupation des étages supérieurs en vue du logement.* *Dans le cas d'un accès distinct existant, celui-ci doit être maintenu. Un accès distinct et aisé est imposé vers les étages, sauf lorsque la largeur de la façade est inférieure à 6 m. […] »*	La garantie d'accès séparé est déjà une exigence prise en charge dans le RCUz et dans le RRU. Dans le cas où le commerce veut s'établir sur plusieurs parcelles contigües, l'exigence d'accès séparé est valable quelle que soit la largeur de la façade.	(+) Logement
PG 2.1 Généralités 2.1.3. *« L'implantation du bâti ainsi que le traitement des façades arrières en intérieur d'îlot participent à l'amélioration de l'habitabilité au sens du glossaire, et ce à l'échelle de l'îlot. »*	RRU Titre 1 – art.4 Profondeur En intérieur d'îlot, la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines. RRU Titre 2 – art.10 Eclairement naturel *« Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement. La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher. »* RRU Titre 2 – art.11 Vues *« Tout logement comporte au minimum une fenêtre permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur, libres de tout obstacle sur au moins 3m. Ces vues se calculent à 1,50mètre de hauteur du niveau plancher. »*	Le RRU comprend déjà des prescriptions allant dans le même sens. Le projet de PPAS précise le RRU en soulignant l'importance de l'objectif d'habitabilité lors de l'implantation du bâti, et du traitement des façades arrières.	(/) Population et logement
PG 2.1 Généralités 2.1.4. « *Toute intervention sur une construction existante met en valeur le patrimoine du périmètre du plan à travers :* *- la conservation des caractéristiques stylistiques […]* *- la conservation des caractéristiques typo-morphologiques […]* *- le renforcement de la cohérence des « ensembles patrimoniaux » au sens de la stratégie B.3.2.1 »*	/	Le projet de PPAS complète le RRU en soulignant l'importance de la composante patrimoniale lors de la réalisation de travaux.	(+) Eléments construits et patrimoine (+) Circularité (+-) Energie

PG 2.2 Mesures conservatoires **2.2.1.** « *[…] les constructions principales à front de rue et les annexes patrimoniales au sens du glossaire ne peuvent pas être démolies, sauf en cas de force majeure. Ces circonstances sont à justifier par un rapport d'expertise technique […]* » **2.2.2.** « *En cas de démolition […] d'une construction de 4 niveaux et plus en intérieur d'ilot et considérée comme non-patrimoniale […]., une étude patrimoniale et sanitaire analyse l'impact de cette démolition sur le patrimoine des immeubles de la parcelle concernée ainsi que sur les immeubles des parcelles adjacentes.* » **2.2.3.** « *Lors de projets de rénovation soumis à permis d'urbanisme, et en l'absence du « guide d'aménagement et de mise en valeur du patrimoine bâti autour de la Grand-Place et ses environs » mentionné au point B.3.2.1, un inventaire complet des éléments patrimoniaux tels que les éléments architecturaux et décoratifs est établi. Cet inventaire est réalisé en vue de maintenir/restaurer ces éléments et de les inclure dans les futurs projets. […]* »	/	Le projet de PPAS va plus loin que le RRU en favorisant la préservation des constructions dans certains cas. Le projet de PPAS va plus loin que le RRU en ce qu'il impose d'analyser l'impact sur le patrimoine en cas de démolitions en intérieur d'ilots et de réaliser un inventaire des éléments patrimoniaux en cas de rénovation (temporairement jusqu'à l'établissement d'un Guide).	(+) Eléments construits et patrimoine (+) Paysages urbains (+) Circularité (+-) Energie
PG 2.3 Re convertibilité **2.3.1**. *« […] toute construction nouvelle portant sur une superficie de plancher supérieure à 1.000 m² est conçue de manière à ce que la construction soit adaptable et reconvertible vers une des autres affectations autorisées en vertu du plan d'aménagement.* »	/	Le projet de PPAS va plus loin que le RRU en imposant une conception propice à la re-convertibilité, mais sans imposer de mesures concrètes.	(+) Circularité
PG 2.4 Matériaux **2.4.1.** « *Les projets sur l'enveloppe extérieure du bâti maximisent la durabilité des matériaux. Ces matériaux sont durables sont en accord avec les qualités patrimoniales du bien. […]* »	/	Le projet de PPAS va plus loin que le RRU (qui ne traite pas des matériaux) en soulignant l'importance de la composante patrimoniale et durable des matériaux utilisés lors de travaux.	(+) Eléments construits et patrimoine (+) Circularité

PG 2.5 Façades <u>Généralités</u> 2.5.1. *« Dans le cadre de travaux, les matériaux d'origine de finition et de constitution des façades sont préservés. Les nouveaux matériaux de rénovation mis en œuvre respectent les caractéristiques techniques du bâti ancien. L'usage de matériaux à base de ciment n'est pas autorisé.»* 2.5.2. *« A l'exception des murs dont la brique est destinée à être apparente, les façades ont une* ***teinte claire****. Les couleurs sombres, criardes ou brillantes ne sont pas autorisées.* *Le* ***dérochage*** *[…] n'est pas autorisé. […] »* 2.5.3. « *En cas d'élévation d'une nouvelle façade, sa composition s'inscrit dans le caractère* ***étroit*** *du parcellaire historique du périmètre et prend en compte la prescription 2.1.2. en considérant la lecture de la face d'ilot sur laquelle la façade vient s'inscrire afin de conserver les qualités patrimoniales d'accompagnement du tissu traditionnel. »*	/	Le projet de PPAS va plus loin que le RRU (qui ne traite pas des matériaux et de la composition architecturale) en soulignant l'importance de la composante patrimoniale des matériaux utilisés lors de travaux. Plus précisément, il impose la teinte claire des façades, il interdit le dérochage, il impose un rythme étroit aux façades.	(+) Eléments construits et patrimoine (+) Paysages urbains (+) Circularité

<u>Rez-de-chaussée</u> 2.5.5. *« En cas de nouvelle construction, la hauteur sous-plafond du rez-de chaussée de la construction à front de rue s'inscrit dans la continuité des hauteurs sous-plafond des rez-de-chaussée des bâtiments composant la face d'ilot auquel cette nouvelle construction appartient. »* 2.5.6. *« Dans le cas d'un accès séparé menant aux étages, celui-ci doit être maintenu. »* 2.5.7. *« Lesentrées de garages/ parkings dans les façades des constructions à front de rue ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes […]»*	RRU Titre 1 – art. 9 Rez *« L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ou destinés à un autre usage que l'habitation ne peut empêcher l'occupation des étages supérieurs en vue du logement.* *Dans le cas d'un accès distinct existant, celui-ci doit être maintenu. Un accès distinct et aisé est imposé vers les étages, sauf lorsque la largeur de la façade est inférieure à 6 m.* *Les rez-de-chaussée aveugles, c'est-à-dire dont la surface de façade comporte moins de 20 % de baies, ou d'autres ouvertures telles que portes d'entrée ou de garage, à l'exception des murs de clôture sont interdits.»*	Le projet de PPAS va plus loin que le RRU en ce qu'il impose d'accorder la hauteur sous-plafond des rez à front de rue aux hauteurs observées sur la face d'ilot de manière à garantir une continuité (nouvelles constructions) Le projet de PPAS paraphrase le RRU en ce qui concerne l'accès séparé aux logements situés aux étages, sans le limiter en fonction de la largeur de façade. Le projet de PPAS va plus loin que le RRU en limitant la création de nouvelles entrées de garage à front de rue.	(+) Paysages urbains (+) Espaces publics : qualité, activation et sécurité (+) Population et logement
<u>Baies</u> 2.5.8. *« Les menuiseries extérieures d'origine du bâti correspondant aux 3 typologies reprises au sein des planches explicatives, sont prioritairement conservées et restaurées. En cas de remplacement, ces menuiseries sont en bois et respectent les modèles de châssis originels, les modénatures typologiques, les profils, les moulurations et leurs proportions par rapport aux baies décrites dans les planches explicatives. Les bois exotiques apparents ne sont pas autorisés. Les seuils d'origine sont à préservés. »* 2.5.9. *« Les couleurs des menuiseries extérieures ainsi que les encadrements des baies sont en harmonie avec les façades du bâtiment concerné. Les* aérateurs intégrés aux menuiseries extérieures *sont limités au strict nécessaire en façade à rue, linéaires et parfaitement intégrés aux châssis.»*	/	Le projet de PPAS comprend des prescriptions conservatoires et esthétiques qui ne sont pas présentes au RRU et RCU. Le projet de PPAS donne des précisions pour l'application des normes de ventilation des bâtiments.	(+) Eléments construits et patrimoine (+) Circularité (+) Qualité des espaces publics

<u>Garde-corps</u> 2.5.10. *« Les garde-corps des balcons d'origine du bâti correspondant aux 3 typologies reprises au sein des planches explicatives sont conservés. Dans le cadre de travaux de rénovation, les éléments de fixation à la façade et au balcon en pierre sont pris en compte.»* 2.5.11. *« Les nouveaux garde-corps des balcons ou des baies sont en acier, en fer forgé ou en fonte, composés de vides et de pleins et expriment une tendance à la verticalité. Les garde-corps en panneaux de verre et en tôle ne sont pas autorisés. Ils ne sont pas traités par de l'acier inoxydable et/ou de l'aluminium apparent.»* 2.5.12. *« La main courante des garde-corps est en bois ou en métal. »*	A noter que le RCU et RCUZ ne comprennent pas de prescriptions relatives aux garde-corps eux-mêmes, mais énoncent des prescriptions relatives aux enseignes en rapport avec les garde-corps. (RCU Titre 13 Art. 85, RCUZ Chapitre 1 Art. 31)	Le projet de PPAS comprend des prescriptions conservatoires et esthétiques relatives aux garde-corps, qui ne sont pas présentes au RRU et RCU. Ces prescriptions s'ajoutent à celles relatives aux enseignes en lien avec les garde-corps du RCU et RCUz.	(+) Eléments construits et patrimoine (+) Circularité
<u>Pignons</u> 2.5.13. *« La rénovation des rampants et ressauts de pignons est réalisée sous forme de table de plomb. L'usage du zinc, du cuivre, et autres matériaux n'est pas autorisé»* 2.5.14. *« Les baies dans le pignon des immeubles de type Ancien régime sont conservées. »*	/	Le projet de PPAS comprend des prescriptions conservatoires et esthétiques qui ne sont pas présentes aux RRU et RCU.	(+) Eléments construits et patrimoine

<u>Corniches</u> 2.5.15. *« Les corniches sont en matériaux distincts du revêtement principal de la façade L'emballage ou la réalisation d'un caisson sur des corniches traditionnelles, quel qu'en soit le matériau, n'est pas autorisé. »* 2.5.16. *« Le remplacement partiel ou complet des corniches traditionnelles du bâti et/ou correspondant aux 3 typologies reprises au sein des planches explicatives, respecte les matériaux, les profils, les modénatures, les décors, les moulurations et les finitions d'origine. En cas de travaux d'isolation de toiture par l'extérieur, la corniche fait l'objet d'un ajustement en prenant en considération la surépaisseur de l'isolant. Lorsqu'il est visible, le principe constructif de l'échelle de corniche compressée par la sablière est maintenu. »* 2.5.17. *« Les corniches et les dispositifs de recueillement des eaux sont interrompus lorsque la travée de la façade se prolonge par une lucarne pignon. Les raccords aux descentes d'eau sont adaptés en conséquence.* *Les éléments de récolte et conduite des eaux pluviales sont en zinc naturel ou prépatiné, en plomb, en cuivre ou en fonte. »*	/	Le projet de PPAS comprend des prescriptions conservatoires et esthétiques qui ne sont pas présentes aux RRU et RCU.	(+) Eléments construits et patrimoine

PG 2.6 Saillies <u>Balcons</u> **2.6.1.** *« De nouveaux balcons en intérieur d'ilot peuvent être créées aux conditions cumulatives suivantes […] ».* (conditions de dédensification, de préservation des qualités patrimoniales et des proportions, …etc.). <u>Auvents</u> **2.6.2.** *« Les auvents existants des rues Henri Maus et de la Bourse sont conservés et maintenus en parfait état de propreté et d'entretien. Leurs restaurations respectent le modèle d'origine. »*	/ RCUZ Chapitre 3 Section 4 **Art.21** §2. *« Les auvents et marquises à toiture fixe sont conçus dans le respect du style architectural de l'immeuble et constitués de matériaux de qualité naturels : maçonnerie, bois ou métal et verre. »* **Art. 24.** *« Les tentes solaires, auvents et marquises sont dépourvus d'éléments de fermeture latérale, textile ou autre. Aucune installation de chauffage ne peut être accrochée aux tentes solaires, auvents, marquises ou à la façade. Aucun éclairage ne peut être accroché aux tentes solaires aux auvents et aux marquises, en dehors des éventuels éclairages étudiés dans un plan lumière réalisé ou approuvé par les pouvoirs publics. Cependant, des éclairages peuvent être intégrés au sein même du volume construit des auvents et marquises. »*	Le projet de PPAS impose des conditions pour la création de balcons en intérieur d'ilot, qui ne sont pas présentes aux RRU et RCU. Ces conditions jouent en faveur d'une dédensification des intérieurs d'ilot et des qualités patrimoniales et esthétiques de ceux-ci. Le projet de PPAS comprend des prescriptions relatives à la propreté et au respect du modèle d'origine pour les auvents des rues qui jouxtent la Bourse. Ces prescriptions complètent celles du RCUZ.	(+) Eléments construits et patrimoine (+) Structure des espaces bâtis et ouverts (+) Population et logement (+) Eléments construits et patrimoine (+) Qualité des espaces publics
PG 2.7 Toitures Nouvelles toitures **2.7.1.** « *Toute nouvelle toiture de bâtiment à front de rue correspond aux styles des toitures reprises au sein des planches explicatives. »*		Le projet de PPAS complète le RRU en émettant des considérations de style quant aux nouvelles toitures, créant un cadre potentiellement non adapté.	(+/-) Eléments construits et patrimoine

<u>Toitures historiques au sens du glossaire</u> **2.7.2.** *« Les toitures historiques sont maintenues et leurs caractéristiques respectées, en ce compris les structures anciennes (poutraisons, charpentes, etc.) ou encore les teintes et matériaux historiques (tuiles ou ardoises naturelles, cuivre et zinc) tels que détaillées dans les planches explicatives en annexes du plan. »* **2.7.3.** *« Les pentes des toitures historiques ne peuvent pas être modifiées, et les lucarnes respectent les caractéristiques stylistiques historiques du bien. Ces lucarnes sont autorisées à condition que la largeur cumulée ne dépasse pas la largeur totale des baies du niveau directement inférieur, qu'elles respectent le rythme des fenêtres de la façade et qu'elles soient axées sur celles-ci ou éventuellement centrées sur la façade ou sur un trumeau. Ces lucarnes sont prioritairement orientées en intérieur d'ilot.»*	/	Le projet de PPAS comprend des prescriptions conservatoires qui ne sont pas présentes au RRU et RCU.	(+) Eléments construits et patrimoine (+) Paysages urbains (+) Circularité

<u>Toitures plates</u> **2.7.4**. *« Les toitures plates d'une superficie supérieure à 20 m² sont :* - *soit aménagées en **toitures vertes** au minimum semi-intensive hormis au droit des zones d'accès vers les locaux et dispositifs techniques.* - *soit aménagées en terrasses paysagères végétalisées à des fins de séjour.* - *soit équipées de dispositifs de production d'énergie renouvelable, avec dans la mesure du possible des toitures vertes extensives ou à un stockage d'eau.* *Sauf en cas d'impossibilité technique, des toitures intensives sont prioritairement intégrées aux projets des sites de mutation. »* **2.7.5.** « *Les toitures d'une superficie égale ou inférieure à 20 m², qui ne font pas l'objet d'un aménagement visé à la prescription 2.7.4. ont un revêtement réalisé dans un matériau avec un albédo plus élevé que les toitures plates traditionnelles en bitume. »*	**RRU Titre 1 – art. 13 (toitures verdurisées)** *« […] Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées ».* **RCU Titre 16 – toitures :** prescriptions relatives aux toitures à versants ou à la Mansard	Le projet de PPAS va plus loin que le RRU en ce qu'il impose la végétalisation des toitures plates non accessibles dès 20m², à moins que des dispositifs de production d'énergie renouvelable n'y soient installés. De plus, le projet de PPAS impose que ces toitures vertes soient semi-intensives. Le projet de PPAS va également plus loin que le RRU pour les toitures accessibles puisqu'un aménagement paysager végétalisé est imposé. Le projet de PPAS autorise donc les toitures plates, sujet sur lequel le RCU ne se prononce pas explicitement. Les prescriptions relatives aux toitures y sont exclusivement orientées pour les toitures à versants ou à la Mansard. Les toitures plates n'y sont pas évoquées. Par ailleurs, pour les toitures plus petites, si elles ne sont pas végétalisées, le projet de PPAS impose que le revêtement ait des propriétés plus réfléchissantes/diffusantes que le bitume traditionnel.	(+) Eaux (+) Réseaux écologiques (+) Energie (+) Circularité (+) Microclimat
<u>Balcons en toiture</u> **2.7.6.** *« Pour tout immeuble principal, un balcon peut être créé en décaissé de toiture (tropézienne) aux conditions […]»* Les conditions énoncées sont esthétiques et patrimoniales.	/	Le projet de PPAS apporte de nouvelles exigences en lien avec l'aspect esthétique et patrimonial du bâti.	(+) Eléments construits et patrimoine (+) Paysages urbains
PG 2.8 Gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) *« Tout projet relatif à la construction, ou la rénovation lourde, de l'entièreté d'un bâtiment vise en priorité une prise en charge optimale de l'eau sur la parcelle […]»*	**RRU Titre 1 Art . 16** *« Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et conduites vers une citerne, un terrain d'épandage ou à défaut, vers le réseau d'égouts public. Dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne est imposée afin notamment d'éviter une surcharge du réseau d'égouts. Cette citerne a les dimensions minimales de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale»*	Le projet de PPAS complète le RRU en élargissant le champ au-delà du dispositif de citerne.	(+) Eau (+) Circularité

PG 2.7 Installations techniques 2.9.1. *« Les installations techniques telles que les conduites d'air, de fumée, d'évacuation sont dans la mesure du possible intégrées dans le volume du bâti et les conduits existants sans que cela porte préjudice aux qualités patrimoniales de l'immeuble. En cas d'impossibilité d'intégrer les tech dans le volume bâti, les installations techniques sont circonscrites au moyen d'un bardage avec isolation phonique. Les installations techniques sont compatibles avec l'habitat. »* 2.9.2. *« Les installations techniques sont régulièrement entretenues. Celles qui ne sont pas utilisées sont enlevées et le bâtiment remis en pristin état. »*	RRU Titre 1 Art.10 *« Les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation* *ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique* » RCUZ Article 20. « *Les installations techniques – telles que appareils de chauffage, conditionnement d'air, de* *ventilation, conduites d'air, de fumée, d'évacuation etc. – ne peuvent être installées sur la façade avant ni sur toute partie de l'immeuble visible depuis l'espace public. »* RCUZ Article 28. *« § 1. Les installations techniques – telles que appareils de chauffage, conditionnement d'air, de ventilation, conduites d'air, de fumée, d'évacuation etc. – sont installées à l'intérieur du bâti et raccordées à un conduit d'évacuation atteignant le niveau de la toiture. En cas d'impossibilité de les placer à l'intérieur du bâti, elles peuvent être installées en façade arrière ou sur une toiture plate, à condition d'être intégrées dans un volume construit.* *§ 2. L'implantation des installations techniques est choisie de manière à ne pas altérer la qualité esthétique et architecturale des façades arrière et des intérieurs d'îlot et à ne pas* *perturber la qualité des abords ».*	Le projet de PPAS complète le RRU et le RCUZ avec des considérations relatives au patrimoine en rapport avec les installations techniques Par ailleurs, il autorise d'emblée la réalisation d'un caisson en bardage sans émettre de conditions relatives au patrimoine.	(+/-) Eléments construits et patrimoine (+/-) Paysages urbains (+) Bruit (+) Population et logement (+) Hôtel

PG 3 Abords des constructions 3.1 Intérieur d'ilot 3.1.1. *« Les actes et travaux améliorent les qualités végétales et paysagères des intérieurs d'ilots, à travers l'augmentation de la perméabilité des sols, la création/maintien des surfaces de pleine terre et la mise en valeur du bâti en façades arrières et latérales, le traitement qualitatif des murs aveugles. »* 3.1.2. *« Tout aménagement en intérieur d'ilot, y compris via l'utilisation de matériaux favorisant l'absorption du bruit, assure la tranquillité de celui-ci. […] »* 3.1.3. « *Les terrasses de commerces, de restaurants et cafés à titre principal, ne sont pas autorisées en intérieur d'ilot. »* 3.2 Résilience au sein des espaces ouverts privatifs 3.2.1. *« La continuité paysagère et végétale des espaces ouverts est recherchée en surface. En sous-sol, cette continuité se concrétise par de la pleine terre, sous réserve d'éléments archéologiques d'ordre patrimonial. »* 3.2.2. *« Les espaces ouverts végétalisés existants sont préservés ou compensés dans leur entièreté. Les espaces ouverts végétalisés nouvellement créés ou étant le résultat d'une compensation de perte d'un espace ouvert végétalisé anciennement existant, sont prioritairement d'un seul tenant et localisés de manière à renforcer le potentiel d'une continuité écologique avec les espaces ouverts contigus. »* 3.2.3. *« L'espace ouvert participe à la réalisation d'un réseau de fraîcheur, à l'amélioration de la gestion intégrée des eaux pluviales, à la contribution au développement du maillage vert et au développement des biotopes urbains : [..] »*	RRU Titre 1 Art. 13 Maintien d'une surface perméable *« La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites. »*	Le projet de PPAS apporte de nouvelles considérations relatives à la « qualité végétale et paysagère », à la mise en valeur des façades arrières et latéralesdans les intérieurs d'ilots, ainsi qu'à la tranquillité de ceux-ci. En termes de pleine terre, il poursuit le même objectif que le RRU mais ajoute la notion de maintien, de création et de compensation d'espaces végétalisés Le projet de PPAS apporte également des considérations relatives à la participation au réseau écologique, à la GIEP.	(+) Sols et eau (+) Circularité (+) Réseau écologique (+) Microclimat (+) Structure des espaces bâtis et ouverts (+) Bruit (+) Logement

PG 4 Espace public 4.1 Généralités **4.1.1.** *« Les aménagements des voiries s'inscrivent dans une logique de cohérence historique et paysagère du réseau viaire. Ils préservent la lisibilité des rues et de leurs embranchements, valorisant les perspectives sur le bâti historique et la connectivité visuelle entre les voiries . Les spécificités du relief (versant – fond de vallée) sont valorisées. »* **4.1.2.** *« Le tracé de la Steenweg est aménagé comme un tout cohérent et continu, qui inclut le site de mutation « Parc urbain ». Son rôle de colonne vertébrale historique du périmètre est mis en valeur. »* **4.1.3.** *« La continuité des revêtements est assurée et le nombre de matériaux limités. La typo-morphologie historique du réseau viaire est respectée. Les aménagements de voiries intègrent des trottoirs ou des aménagements évoquant le trottoir.»* **4.1.4.** *« Le mobilier urbain est durable et vise la cohérence sur l'ensemble du périmètre. »* <u>4.2 Résilience de l'espace public</u> ***4.2.1***. *« Au vu de la spécificité du périmètre, l'ambition environnementale des aménagements de l'espace public recherchée à travers les prescriptions générales 4.2.2. à 4.2.7., trouve un équilibre avec l'ambition de mise en valeur du paysage urbain bâti et non-bâti, consistant en un aménagement en cohérence avec la matérialité patrimoniale et historique des lieux. Une attention spécifique est portée aux zones de raccord entre les revêtements en pavés traditionnels de la Grand-Place et de ses abords immédiats et le reste de l'espace public.* ***4.2.2*** *La <u>continuité paysagère et végétale</u> des espaces ouverts est recherchée en surface. En sous-sol, cette continuité se concrétise par de la pleine terre, sous réserve d'éléments archéologiques d'ordre patrimonial.* ***4.2.3.*** *Les aménagements en voirie participent à la diminution du phénomène d'ilot de chaleur, à l'amélioration de la <u>biodiversité, à une gestion intégrée des eaux pluviales et à une ambiance sonore</u> qualitative. A l'exclusion de la Grand-Place et de ses abords immédiats, l'aménagement des voiries remplit les conditions cumulatives suivantes [...]* ***4.2.4.*** *La <u>végétalisation</u> des voiries est maximalisée. Les <u>strates</u> sont diversifiées et propices à la biodiversité. Les <u>espèces</u> sont variées, indigènes et choisies suivant le contexte de plantation.* ***4.2.5.*** *Les espaces de <u>pleine terre</u> existants sont au minimum préservés ou compensés dans leur entièreté. En cas de compensation, le projet doit pouvoir démontrer en quoi le*	RRU Titre 7 Art. 3 *« Les objectifs de l'aménagement de la voirie sont les suivants :* *1° L'aménagement de la voirie, de ses accès et de ses abords, en ce compris les plantations, l'éclairage et le mobilier urbain, tient compte des caractéristiques urbanistiques du quartier. Cet aménagement contribue à l'embellissement de la ville, en particulier lorsque l'on se situe dans un espace structurant ou une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement. »* RRU Titre 7 Art. 18 § 1. *« Une zone perméable de 2,25 m² minimum est prévue au pied de l'arbre. »* § 2. *Cette zone perméable est protégée du piétinement par un dispositif au même niveau que la voie de circulation piétonne, lorsque l'intensité de la circulation piétonne le justifie* RRU Titre 7 Art. 22 Implantation du mobilier urbain *[…].*	Au niveau de l'espace public, le projet de PPAS apporte de nouvelles considérations relatives au paysage, aux revêtements, au mobilier urbain (continuité, durabilité). La maximisation de la végétation et de la biodiversité est par ailleurs recherchée et la notion de PT (maintien, création, compensation) est également introduite, de même que les notions de GIEP et de diminution de l'effet d'ICU. Le projet de PPAS complète le maillage vert régional.	(+) Paysages urbains (+) Réseau écologique (+) Sols et eau (+) Circularité (+) Microclimat (+) Qualité de l'espace public (+) Population et logement (+) Bruit

nouvel aménagement urbain renforce les maillages verts, diminue les effets d'ilots de chaleur et améliore la gestion intégrée des eaux pluviales. » ***4.2.6.*** *Un maillage vert du périmètre est indiqué au plan n°4. Il renforce la connectivité écologique et paysagère des espaces verts entre eux. Ce maillage comporte la présence significative d'arbres à haute tige permettant l'ombrage. Ils sont plantés de manière à permettre leur croissance saine et aisée.* *4.2.7 L'aménagement intègre autant que possible la présence de l'eau comme élément paysager et contribuant au rafraichissement.* 4.3 Gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) *« L'aménagement de l'espace ouvert public limite l'impact de toutes les eaux de ruissellement sur le réseau d'égouttage en visant un objectif de 'zéro rejet' ; et ce, à l'aide de dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales au droit des surfaces aménagées ou au plus proche de celles-ci, apportant prioritairement une plus-value paysagère et environnementale [...] »*			

Prescriptions particulières

On rappelle que l'article 94 du CoBAT précise que le RRU s'applique sur le périmètre d'un PPAS s'il n'est pas contraire aux prescriptions réglementaires du PPAS.

A « Ecuyer »

PPAS	RRU / RCUz	Conformité	Impact environnemental
	RRU Titre 1 – art.4 Profondeur En intérieur d'îlot, la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines. **RRU Titre 1 – art.4 Profondeur** En intérieur d'îlot, la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines. **RRU Titre 1 Art. 5 Hauteur de la façade avant** *« La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions[…] »*	Le RRU limite l'emprise des constructions via des règles de profondeur[33]. Etant donné que le RRU n'est pas précis en ce qui concerne les parcelles traversantes, il est dommage que le projet de PPAS n'offre pas un cadre précis permettant de limiter l'emprise des constructions. Au RRU, le P/S max découle indirectement des règles de profondeur et de hauteur maximum des façades avant. Dans tous les cas, l'imposition d'un P/S offrirait une balise claire, que le RRU n'offre pas, surtout dans le cas de parcelles plus complexes.	: (/) Sol et eau (/) Flore (/) structure des espaces bâtis et ouverts (/) Logement (/) structure des espaces bâtis et ouverts (/) Logement (/) Microclimat
Hauteur des constructions **Rue de l'Ecuyer** **PP 7.1.4.** *[…] « Les constructions à front de rue ont un gabarit de maximum 6 niveaux sous corniches. En cas de toiture plate, un étage supplémentaire en retrait est autorisé […] »* **Rue de la Fourche** **PP 7.1.5.** « *Les constructions à front de la rue de la Fourche ont un gabarit de maximum 4 niveaux sous corniches. En cas de toiture plate, un étage supplémentaire en retrait est autorisé. »*	**RRU Titre 1 Art. 5 Hauteur de la façade avant** *« La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines […] »*	Le projet de PPAS limite les gabarits en fixant le nombre de niveaux, alors que le RRU limite les gabarits à rue en fonction des hauteurs des constructions voisines. Les impositions du projet de PPAS vont environ dans le même sens que le RRU pour la rue de l'Ecuyer (nombre d'étages similaire aux constructions voisines). Le projet de PPAS est plus permissif du côté rue de la Fourche si on se réfère au nombre d'étages (1 étage en plus que les voisins), mais les hauteurs sous plafond actuelle étant moins élevées, on peut supposer que la hauteur du nouvel immeuble sera sans doute similaire aux immeubles voisins existants…	/
7.1.8 *« La contribution au développement des biotopes urbains est évaluée notamment par le calcul du CBS+. La valeur du CBS+ est maximisée au regard des objectifs et contraintes du projet. Cette évaluation est réalisée au moyen de l'outil en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale au*	**RRU Titre 1 Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral** *« L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. […] »* **RRU Titre 1 Art. 13 Maintien d'une surface perméable**	Les prescriptions générales relatives aux biotopes (point 3) sont valables pour les sites de mutation. Elles se réfèrent à la sitex (plutôt qu'à un pourcentage absolu par exemple) en utilisant les termes « amélioration », « participation au développement», « maintien » « compensation »,… Pour Ecuyer, vu que tout l'ilot est actuellement construit et imperméable, toute intervention de perméabilisation-végétalisation, même minime, répondra à l'exigence d'améliorer la	(+) Sol et eau (+) Flore (+) Microclimat

[33] Pour rappel : En ce qui concerne les profondeurs des constructions en ordre mitoyen, les règles du RRU ne sont pas très adaptées à des parcelles complexes, notamment traversantes, l'application du RRU qui suit est théorique, tenant compte, conformément à l'idée du RRU, à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines.

moment de la demande de permis d'urbanisme. »	*« La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites. […] »*	situation. Comme le RRU n'est pas contraire au PPAS il sera cependant toujours d'application.Le calcul de l'outil-indicateur en vigueur en RBC (maintenant le CBS+ , qui est nul en situation existante) permettra de quantifier l' évolution, tenant compte de la qualité écologique des surfaces mises en oeuvre	

B « Marché au Charbon »

PPAS	RRU / RCUz	Conformité	Impact environnemental
Hauteur des constructions et intérieur d'ilot **PP 7.2.3.** *« Aucune augmentation de superficie, de gabarits et de taux d'emprise des constructions n'est autorisée par rapport à la situation existante au moment de l'adoption du plan »*	**RRU Titre 1 Art. 5 Hauteur de la façade avant** *« La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions[…] »*	Le projet de PPAS limite les gabarits à ceux existants alors que le RRU limite les gabarits à rue en fonction des hauteurs des constructions voisines. Le RRU est contraire au projet de PPAS puisqu'il permettrait d'augmenter le gabarit sur une partie du bâti de la rue du Marché au Charbon. Grâce au projet de PPAS, le RRU, moins strict, ne sera pas d'application ici. La conservation des gabarits existants est favorable d'un point de vue patrimonial, favorable au maintien de l'ensoleillement des constructions situées de l'autre côté de la rue, ainsi que de l'espace public.	(+) Eléments construits et patrimoine (+) Microclimat (+) Population et logement (+) Qualité des espaces publics
PP 7.2.4. *«A l'exception des annexes de 1 à 2 niveaux qui sont démolies, les constructions existantes du site au moment de l'adoption du plan sont préservées et valorisées tout en permettant des interventions contemporaines qui s'intègrent à l'environnement bâti.* *Toutefois, des démolitions en intérieur d'ilot peuvent être autorisées en vue de dédensifier le site et d'améliorer son habitabilité. En cas de démolition du bâti en intérieur d'ilot, aucune reconstruction n'est autorisée . »*	**RRU Titre 1 – art.4 Profondeur** En intérieur d'îlot, la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines.	Les règles de profondeur du RRU ne seront peu ou pas sollicitées étant donné le maintien majoritaire du bâti existant. Le projet de PPAS impose le maintien d'une majorité du bâti existant en intérieur d'ilot tout en permettant des interventions favorables à la mise en valeur ce patrimoine existant. Il ne permet pas d'augmentation de superficie ni de taux d'emprise, et pas de nouvelles constructions en cas de démolitions de dédensification. Il demande la démolition des annexes à 1-2 niveaux, ce qui va dans le sens d'une légère dédensification de l'intérieur d'ilot. Le maintien de constructions en intérieur d'ilot constitue par ailleurs une contrainte en termes d'ensoleillement et de vis-à-vis.	(+) Eléments construits et patrimoine (+) Circularité (-) Logement (-) Microclimat
Intérieurs d'ilot et biodiversité **7.2.6** *« La contribution au développement des biotopes urbains est maximisée au regard des objectifs et contraintes du projet. Cette évaluation est réalisée au moyen de l'outil en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale au moment de la demande de permis d'urbanisme. »*	**RRU Titre 1 Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral** *« L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. […] »* **RRU Titre 1 Art. 13 Maintien d'une surface perméable** *« La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.[…]»*	Le RRU n'est pas contraire au projet de PPAS, les projets ne pourront pas s'en écarter. Les prescriptions générales relatives aux biotopes (point 3) sont valables pour les sites de mutation. Elles se réfèrent à la sitex (plutôt qu'à un pourcentage absolu par exemple) en utilisant les termes « amélioration », « participation au développement», « maintien » « compensation »,… Pour Marché au Charbon, vu qu'une grande partie du site est actuellement construit et imperméable, toute intervention de perméabilisation- végétalisation, même minime, répondra à l'exigence d'améliorer la situation. Le calcul de l'outil-indicateur en vigueur en RBC (maintenant le CBS+ , qui est nul en situation existante) permettra de quantifier l' évolution tenant compte de la qualité écologique des surfaces mises en oeuvre.	(+) Sol et eau (+) Flore (+) Microclimat

C « Chêne »

PPAS	RRU / RCUz	Conformité	Impact environnemental
Hauteur des constructions et intérieur d'ilot **PP 7.3.3.** *« Aucune augmentation de superficies planchers, de gabarits et de taux d'emprise des constructions n'est autorisée par rapport à la situation existante au moment de l'adoption du plan.»* **PP 7.3.6** *« Au vu des qualités patrimoniales de la Maison patricienne, rue du Chêne n°10, tout projet garantit le maintien des caractéristiques architecturales et ornementales d'origine du bâtiment (volumes, hauteurs sous plafonds…) »*	**RRU Titre 1 Art. 5 Hauteur de la façade avant** *« La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions […] »*	Le projet de PPAS limite les gabarits à ceux existants alors que le RRU limite les gabarits à rue en fonction des hauteurs des constructions voisines. Le RRU est contraire au projet de PPAS puisqu'il permettrait d'augmenter légèrement le gabarit sur une partie du bâti de la rue du Chêne. Grâce au projet de PPAS, le RRU, moins strict, ne sera pas d'application ici. La conservation des gabarits existants est favorable d'un point de vue patrimonial et au maintien de l'ensoleillement.	(+) Eléments construits et patrimoine (+) Microclimat (+) Population et logement (+) Qualité des espaces publics
PP 7.3.3. *«Hormis les annexes de 2 niveaux et moins, les constructions existantes du site au moment de l'adoption du plan sont préservées et valorisées tout en permettant des interventions contemporaines qui s'intègrent à l'environnement bâti. […]*	**RRU Titre 1 – art.4 Profondeur** En intérieur d'îlot, la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines.	Les règles de profondeur du RRU ne seront peu ou pas sollicitées étant donné le maintien majoritaire du bâti existant. Le projet de PPAS impose le maintien d'une majorité du bâti existant en intérieur d'ilot tout en permettant des interventions favorables à la mise en valeur ce patrimoine existant. Il ne permet pas d'augmentation de superficie ni de taux d'emprise. Il permet la démolition des annexes de 2 niveaux et moins, ce qui va dans le sens d'une dédensification de l'intérieur d'ilot. Le maintien de constructions en intérieur d'ilot constitue par ailleurs une contrainte en termes d'ensoleillement et de vis-à-vis.	(+) Eléments construits et patrimoine (+) Circularité (+/-) Logement (-) Microclimat
Intérieurs d'ilot et biodiversité **7.3.8** *« La contribution au développement des biotopes urbains est évaluée notamment par le calcul du CBS+. La valeur du CBS+ est maximisée au regard des objectifs et contraintes du projet. Cette évaluation est réalisée au moyen de l'outil en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale au moment de la demande de permis d'urbanisme.»*	**RRU Titre 1 Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral** *« L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. […]* **RRU Titre 1 Art. 13 Maintien d'une surface perméable** *« La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.[…]»*	Le RRU n'est pas contraire au projet de PPAS. Il reste d'application en parallèle du projet de PPAS. On rappelle que les prescriptions générales relatives aux biotopes (point 3) sont valables pour les sites de mutation. Elles se réfèrent à la sitex (plutôt qu'à un pourcentage absolu par exemple) en utilisant les termes « amélioration », « participation au développement», « maintien » « compensation »,… Pour Chêne, vu qu'une grande partie du site est actuellement imperméable, toute intervention de perméabilisation-végétalisation, même minime, répondra à l'exigence d'améliorer la situation. Le calcul de l'outil-indicateur en vigueur en RBC (maintenant le CBS+ , qui est nul en situation existante) permettra de quantifier l'évolution, tenant compte de la qualité écologique des surfaces mises en oeuvre.	(+) Sol et eau (+) Flore (+) Microclimat
7.3.8 *« Le parking à ciel ouvert pour les de voitures n'est pas autorisé dans la cour intérieure, à l'exception du stationnement destiné aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'à celui en lien avec les activités productives qui s'y développent. »*	**RRU Titre 8 Art. 6** *« Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est : 1° au minimum : d'un emplacement par logement ;* *2° au maximum : de deux emplacements par logement »* **RRU Titre 8 Art. 7 Cas particuliers** *Lorsque les caractéristiques du stationnement en voirie publique, l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité des habitants des logements le justifient, un nombre d'emplacements de parcage inférieur à celui déterminé par l'article 6, 1° ou une dispense d'en aménager peut être admis pour les immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilés ainsi que pour les immeubles de logements collectifs, les meublés, les résidences pour personnes âgées, les logements pour étudiants*	On note que les articles du RRU cités ci-contre ne s'appliquent pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante. Or, le projet de PPAS impose le maintien du bâti sur ce site de mutation. On note par ailleurs que l'accessibilité du périmètre en transport en commun et le profil de mobilité des habitants permettraient de justifier un nombre d'emplacements inférieur à celui de l'article 6. Le RRU n'est pas contraire au PPAS.	(+) Sol (+) Qualité de l'air (+) Bruit (+) Population et logements

	appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public.		

D « Espagne-Putterie »

PPAS	RRU / RCUz	Conformité	Impact environnemental
PP 7.4.1 *« Le site accueille un parc urbain. L'aménagement de l'espace public priorise la fonction environnementale, la fonction de séjour et de détente ainsi que les déplacements des modes actifs.* *L'aménagement du parc urbain est pensé comme un tout cohérent avec une haute qualité paysagère et s'inscrit dans les maillages verts repris au plan n° 7. Il vise la lisibilité et la simplicité de cet espace ainsi qu'à offrir un ilot de fraîcheur et de calme aux usagers du périmètre du plan. »*	**RRU Titre 7 Art.3** *« Les objectifs de l'aménagement de la voirie sont les suivants :* *1° L'aménagement de la voirie, de ses accès et de ses abords, en ce compris les plantations, l'éclairage et le mobilier urbain, tient compte des caractéristiques urbanistiques du quartier. Cet aménagement contribue à l'embellissement de la ville, en particulier lorsque l'on se situe dans un espace structurant ou une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.* *2° L'aménagement est étudié en fonction de la spécialisation des voiries. La spécialisation des voiries détermine notamment le rapport entre la fonction de circulation et la fonction de séjour.* *3° L'aménagement tient compte des activités riveraines.* *4° L'aménagement tient compte des personnes à mobilité réduite.* *5° L'aménagement assure la sécurité de l'ensemble des usagers par le maintien d'une bonne visibilité et par l'éveil de l'attention de l'ensemble des usagers.* *6° L'aménagement assure le confort, la commodité et la continuité du cheminement des piétons, des personnes à mobilité réduite et des deux-roues légers.* *7° L'aménagement est réalisé de manière à induire un comportement respectueux de chaque catégorie d'usagers de la voirie envers toutes les autres.* *8° Lorsque la voirie est parcourue par des transports publics, l'aménagement est conçu pour enfaciliter la circulation. […] »*	Le RRU n'est pas contraire au projet de PPAS. Le projet de PPAS complète les objectifs énoncés au RRU, notamment en ce qui concerne la fonction environnementale du site et l'inscription au maillage vert, ainsi que la notion de calme.	(+) Réseau écologique (+) Microclimat (+) Bruit (+) Population et logement (+) Qualité des espaces publics

E « Grand-Place - Midi »

PPAS	RRU / RCUz	Conformité	Impact environnemental
PP 7.5.2. *« Aucune augmentation de superficies planchers, de gabarits et de taux d'emprise des constructions n'est autorisée par rapport à la situation existante au moment de l'adoption du plan.»*	**RRU Titre 1 – art.4 Profondeur** En intérieur d'îlot, la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines. **RRU Titre 1 Art. 5 Hauteur de la façade avant** *« La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions[…] »*	Le RRU n'est pas contraire au PPAS et reste d'application. On rappelle, concernant la grande parcelle centrale (CBC), que le RRU est plus difficilement applicable sur une parcelle traversante, et que de plus, la référence à la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine peut être floue vu que la quasi entièreté de l'ilot est construite. A cela s'ajoute la présence d'un patrimoine classé important qui sera prédominant sur les prescrits du RRU.. A cet égard, l'apport du PPAS par rapport au RRU est négligeable.	(/)
PP 7.5.3. *« A l'exception du bâtiment rue du Midi n°2, les constructions principales à front de rue sont conservées et valorisées. Elles retrouvent leurs profondeurs d'origine afin de revenir à leurs volumes historiques et libérer les façades arrière. »*	**RRU Titre 1 – art.4 Profondeur** En intérieur d'îlot, la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines.	Au projet de PPAS la profondeur du bâti à front de rue est fonction des volumes d'origine. Tant le RRU que le projet de PPAS visent à limiter la profondeur des bâtiments principaux à front de rue et libérer les façades arrière. En fonction des parcelles, le RRU ne s'appliquera pas s'il est contraire au PPAS (et par ailleurs, s'il est contraire au maintien du patrimoine classé)	(+) Eléments construits et patrimoine
Intérieurs d'ilot et biodiversité PP 7.5.5 *« La contribution au développement des biotopes urbains est maximisée au regard des objectifs et contraintes du projet. Cette évaluation est réalisée au moyen de l'outil en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale au moment de la demande de permis d'urbanisme.*	**RRU Titre 1 Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral** *« L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. […]* **RRU Titre 1 Art. 13 Maintien d'une surface perméable** *« La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.[…]»*	Le RRU n'est pas contraire au projet de PPAS, les projets ne pourront pas s'écarter de l'art 12 et de l'art. 13 du RRU. Pour ce site, vu que la majorité de l'ilot est actuellement construit et imperméable, toute intervention de perméabilisation- végétalisation, même minime, répondra à l'exigence d'améliorer la situation. Le calcul de l'outil-indicateur en vigueur en RBC (maintenant le CBS+ , qui est quasi nul en situation existante) permettra de quantifier l'évolution, tenant compte de la qualité écologique des surfaces mises en oeuvre.	(+) Sol et eau (+) Flore (+) Microclimat

F « Galerie du Centre »

PPAS	RRU / RCUz	Conformité	Impact environnemental
Emprise,hauteur des constructions **PP 7.6.2** *« Aucune augmentation de superficies planchers, de gabarits et de taux d'emprise des constructions n'est autorisée par rapport à la situation existante au moment de l'adoption du plan.* **PP 7.6.3.** « *Les implantations des nouvelles constructions visent à :* • *améliorer l'habitabilité de l'ilot en assurant des zones de dégagement aux façades arrières des constructions composant cet ilot, notamment celles des rues Grétry et de la Fourche.* • *assurer des qualités d'ensoleillement et de ventilation aux nouvelles constructions qui composent l'intérieur d'ilot. »*	**RRU Titre 1 – art.4 Profondeur** En intérieur d'îlot, la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines. **RRU Titre 1 Art. 5 Hauteur de la façade avant** *« La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions[…] »*	Le projet de PPAS limite l'**emprise** des constructions à l'emprise actuelle, mais celle-ci est de 100% en situation actuelle, donc la limite du PPAS n'a pas d'effet. Par ailleurs, le RRU limite l'emprise des constructions, indirectement via des règles de profondeur mais il n'est pas aisément applicable sur des parcelles non standard comme celle-ci. En termes d'emprise au sol, le RRU n'est cependant pas contraire au projet de PPAS et reste applicable. Le PPAS demande d'assurer « des dégagements » aux façades arrières existantes, et d'assurer « des » qualités d'ensoleillement et de ventilation aux nouvelles constructions, sans règle précise quantifiée. L'effet des prescriptions est difficile à affirmer.	(+ ?) Microclimat (+ ?) Logement
		Le projet de PPAS précise le RRU en limitant le **gabarit** des constructions à leur hauteur actuelle, mais l'application du RRU ne permet déjà pas d'augmentation des gabarits. Les règles du RRU s'appliquent car elles ne sont pas contraires au PPAS. La PPAS n'a pas de réel effet en matière de hauteur des constructions.	(/)
Intérieurs d'ilot et biodiversité **7.6.5** *« La contribution au développement des biotopes urbains est maximisée au regard des objectifs et contraintes du projet. Cette évaluation est réalisée au moyen de l'outil en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale au moment de la demande de permis d'urbanisme»*	**RRU Titre 1 Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral** *« L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. […]* **RRU Titre 1 Art. 13 Maintien d'une surface perméable** *« La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites. […] »*	Le RRU n'est pas contraire au projet de PPAS et les projets ne pourront pas s'écarter des art 12 et 13 du RRU. qui reste d'application en parallèle du projet de PPAS. Le projet de PPAS cadre autrement, apporte davantage de précisions/suggestions. Pour Galerie du Centre, vu que tout l'ilot est actuellement construit et imperméable, toute intervention de perméabilisation- végétalisation, même minime, répondra à l'exigence d'améliorer la situation. Le calcul de l'outil-indicateur en vigueur en RBC (maintenant le CBS+ , qui est nul en situation existante) permettra de quantifier l' évolution,.tenant compte de la qualité écologique des surfaces mises en oeuvre.	(+) Sol et eau (+) Flore (+) Microclimat

G « Galerie Agora »

PPAS	RRU / RCUz	Conformité	Impact environnemental
Gabarits et emprise des constructions **PP 7.7.2** *« Aucune augmentation de superficies planchers, de gabarits et de taux d'emprise des constructions n'est autorisée par rapport à la situation existante au moment de l'adoption du plan. »* **PP 7.7.4**.« Les implantations des nouvelles constructions visent à : • améliorer l'habitabilité de l'ilot en assurant des zones de dégagement aux façades arrières des constructions composant cet ilot, notamment celles de la rue des Eperonniers. • assurer des qualités d'ensoleillement et de ventilation aux nouvelles constructions qui composent l'intérieur d'ilot.	**RRU Titre 1 – art.4 Profondeur** En intérieur d'îlot, la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines. **RRU Titre 1 Art. 5 Hauteur de la façade avant** *« La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions[…] »*	Le projet de PPAS limite l'**emprise** des constructions à l'emprise actuelle, mais celle-ci est de 100% en situation actuelle, donc la limite du PPAS n'a pas d'effet. Par ailleurs, le RRU limite l'emprise des constructions, indirectement via des règles de profondeur mais il n'est pas aisément applicable sur des parcelles non standard comme celle-ci. En termes d'emprise au sol, le RRU n'est cependant pas contraire au projet de PPAS et reste applicable. Le PPAS demande d'assurer « des dégagements » aux façades arrières existantes, et d'assurer « des » qualités d'ensoleillement et de ventilation aux nouvelles constructions, sans règle précise quantifiée. L'effet des prescriptions est difficile à affirmer.	(+ ?) Microclimat (+ ?) Logement
	Le projet de PPAS précise le RRU en limitant les **gabarits** des constructions à leur hauteur actuelle, mais l'application du RRU ne permet déjà pas d' augmentation des gabarits. Les règles du RRU s'appliquent car elles ne sont pas contraires au PPAS. La PPAS n'a pas réellement d'effet en matière de hauteur des constructions.		(/)

Intérieurs d'ilot et biodiversité 7.7.6 *« La contribution au développement des biotopes urbains est maximisée au regard des objectifs et contraintes du projet. Cette évaluation est réalisée au moyen de l'outil en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale. »*	**RRU Titre 1 Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral** *« L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. […]* **RRU Titre 1 Art. 13 Maintien d'une surface perméable** *« La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites. […] »*	Le RRU n'est pas contraire au projet de PPAS, les projets ne pourront pas s'écarter des art. 12 et 13 du RRU qui reste d'application en parallèle du projet de PPAS. Le projet de PPAS cadre autrement, apporte davantage de précisions/ suggestions. Pour la Galerie Agora, vu que tout l'ilot est actuellement construit et imperméable, toute intervention de perméabilisation et/ou végétalisation, même minime, répondra à l'exigence d'améliorer la situation. Le calcul de l'outil-indicateur en vigueur en RBC (maintenant le CBS+, qui est nul en situation existante) permettra de quantifier l'évolution, tenant compte de la qualité écologique des surfaces mises en oeuvre.	(+) Sol et eau (+) Flore (+) Microclimat

H « Marché aux Poulets »

PPAS	RRU / RCUz	Conformité	Impact environnemental
Gabarits et emprise des constructions PP 7.8.2 *« Aucune augmentation de superficies planchers n'est autorisée. L'emprise des constructions ne dépasse pas 60% de la superficie du site. […]. »* **Intérieur d'ilot** PP 7.8.4. *« Les gabarits des constructions en intérieur d'ilot ne dépassent pas 3 niveaux, toiture incluse. (…) »*	**RRU Titre 1 – art.4 Profondeur** En intérieur d'îlot, la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines. **RRU Titre 1 Art. 5 Hauteur de la façade avant** *« La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions[…] »*	Le projet de PPAS limite l'**emprise** des constructions. Le RRU limite déjà l'emprise des constructions, mais indirectement via des règles de profondeur. Suivant le RRU, la diminution d'emprise envisagée se fera en intérieur d'ilot et le bâti se concentrera à front de rue. En termes d'emprise au sol, le RRU n'est pas contraire au projet de PPAS. Si on applique de manière simplifiée uniquement la règle de profondeur du RRU de max. ¾ de la profondeur de la parcelle en partant de l'alignement , on pourrait estimer théoriquement que le RRU permettrait une emprise de l'ordre de ~72% alors que le maximum du PPAS est de 60%. **Gabarits :** Le PPAS demande une diminution de l'emprise au sol sans demander spécifiquement de diminution des surfaces de plancher. En intérieur d'ilot, le projet de PPAS précise le RRU en limitant les éventuelles constructions à 3 niveaux. A noter que le RRU ne prévoit pas la possibilité de construire en intérieur d'ilot, où la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions. Conserver les superficies plancher tout en diminuant l'emprise au sol impliquerait une augmentation de gabarit, ce que le RRU (qui reste d'application vu qu'il n'est pas contraire au PPAS) permet vu que le bâtiment à rue présente une hauteur inférieure à celle des constructions voisines. A noter que cette constatation est également valable en absence de PPAS. A noter encore que le bâtiment est classé, limitant potentiellement les possibilités de rehausse. ~~A noter que le RRU ne prévoit pas la possibilité de construire en intérieur d'ilot, où la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions. Le projet de PPAS précise le RRU en limitant les éventuelles constructions à 3 niveaux.~~	(+) Sol et eau (+) Flore (+) Microclimat (+) structure des espaces bâtis et ouverts (+) Logement

Intérieurs d'ilot et biodiversité 7. 8.5 *« La contribution au développement des biotopes urbains maximisée au regard des objectifs et contraintes du projet. Cette évaluation est réalisée au moyen de l'outil en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale au moment de la demande de permis d'urbanisme. »*	RRU Titre 1 Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral *« L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. […]* RRU Titre 1 Art. 13 Maintien d'une surface perméable *« La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites. […] »*	Le RRU n'est pas contraire au projet de PPAS. Il reste d'application en parallèle du projet de PPAS. Le projet de PPAS cadre autrement. Pour ce site, vu que tout l'ilot est actuellement construit et imperméable, toute intervention de perméabilisation et/ou végétalisation, même minime, répondra à l'exigence d'améliorer la situation (cf. PG). Le calcul de l'outil-indicateur en vigueur en RBC (maintenant le CBS+, qui est nul en situation existante) permettra de quantifier l' évolution, tenant compte de la qualité écologique des surfaces mises en oeuvre.	(+) Sol et eau (+) Flore (+) Microclimat

ANALYSE PAR RAPPORT AU PPAS PUTTERIE

D « Espagne-Putterie »

Projet de PPAS Grand'Place	PPAS Putterie	Conformité	Impact envir.
 (la zone pointillée correspond à l'emprise de la zone d'espace vert du PPAS Putterie)			
ZONE DE BATIMENTS PRINCIPAUX DU PPAS PUTTERIE (HORS SOL)			
Affectations principales (affectation Zone de forte mixité du PRAS) : - logement - LNC (Liseré de Noyau Commercial): commerce prioritaire aux rez. **Affectations secondaires** (affectation de Zones de forte mixité du PRAS, sauf commerce de gros) : - équipements (m² limités) - activités productives (m² limités) - bureaux (m² limités) - établissements hôteliers (m² limités) - commerce aux rez, et 1er si MPP	**Affectations principales (2.1) :** - résidence et ses compléments (inclus établissements hôteliers) - équipements publics et privés - commerces **Affectations secondaires (2.2) :** - bureaux (2.4) Les stations distributrices de carburant sont autorisées dans la mesure où elles sont installées à l'intérieur de la construction ou dans les parkings et qu'elles ne soient pas de nature à nuire à l'aspect esthétique des constructions et aux fonctions de résidence et de commerces.	Le projet de PPAS Grand Place s'aligne au PRAS, qui est hiérarchiquement supérieur au PPAS Putterie. Le PPAS Putterie précise le PRAS en n'autorisant pas les activités productives, affectation secondaire du PRAS. Le projet de PPAS enlèverait cette précision, autorisant donc davantage de mixité. (Là où le PPAS Putterie est plus permissif que le PRAS, les dispositions concernées ont été implicitement abrogées et n'ont pas d'impact ici (non limitation des superficies de commerces, d'établissements hôteliers, de bureaux…))	(+) Dynamique urbaine
ZONE DE CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES			
Affectations principales : - parking public - équipement - activités productives - infrastructures en lien avec la gare Centrale et au profit de ses usagers et infrastructures favorisant la résilience environnementale > priorisés **Affectations secondaires :** - centre de distribution urbaine - commerce (m² limités) - grand commerce spécialisé (m² limités)	**Affectations principales (2.3) :** - parkings et leurs accès - accès à la Gare Centrale **Affectations secondaires (2.3) :** - commerces - équipements publics ou privés - activités complémentaires aux utilisations des rez (Une ou plusieurs de ces activités pourraient être imposées par le Collège pour assurer la sécurité des zones souterraines). (2.4) Les stations distributrices de carburant sont autorisées dans la mesure où elles sont installées à l'intérieur de la construction ou dans les parkings et qu'elles ne soient pas de nature à nuire à l'aspect esthétique des constructions et aux fonctions de résidence et de commerces.	Alors que le PPAS Putterie ne permet les équipements que de manière accessoire, le projet de PPAS Grand Place en fait une affectation principale, permettant l'installation d'un grand équipement accessible en TP. Alors que le PPAS Putterie ne permet pas du tout les activités productives, le projet de PPAS en fait une affectation principale. Dans cette zone du site, le projet de PPAS va dans le sens de plus de mixité, plus d'équipements, plus de résilience dans les aménagements. (Là où le PPAS Putterie est plus permissif que le PRAS, les dispositions concernées ont été implicitement abrogées et n'ont pas d'impact ici (non limitation des superficies de commerces, …))	(+) Dynamique urbaine

<table>
<tr><th colspan="4">ZONE D'ESPACE VERT DU PPAS PUTTERIE</th></tr>
<tr>
<td><u>En sous-zone D1</u> = zone de parc au sens du PRAS
Affectations principales :
- végétation
- plans d'eau
- équipements de détente
➢ destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées pour remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés.
Affectations secondaires :
- commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire
Le plan établit un passage public sur sol privé sur la place d'Espagne,

<u>Hors sous-zone D1</u> = affectation Zone de forte mixité du PRAS
Affectations principales (Forte mixité):
- logement
- LNC (Liseré de Noyau Commercial): commerce prioritaire aux rez.
Affectations secondaires (Forte mixité) :
- équipements (m² limités)
- activités productives (m² limités)
- bureaux (m² limités)
- établissements hôteliers (m² limités)
- commerce et commerce de gros aux rez, et 1er si MPP

<u>Espaces ouverts en général (dans/hors D1) :</u>
- séjour
- accueil gratuit du public, en harmonie avec le cadre environnant (bancs, jeux, chemins, poubelles
- aménagement paysager (selon masterplan)
- le site est libéré de toute installation technique, notamment celles liées au parking public telles que les ascenseurs, bouches d'aération,
- valorisation et redéploiement des entrées de la gare Centrale
- Les livraisons et flux logistiques sont rationnalisés et, dans la mesure du possible, exclus en surface au sein de la place d'Espagne ;
- Maximisation de la contribution aux biotopes urbains avec calcul via l'outil bruxellois en vigueur ;
- GIEP
- min. 50% de pleine terre
- accessibilité universelle et PRM</td>
<td>Art.4
(4.1) Milieu végétal continu comprenant des arbres à haute tige, des arbustes et des plantes sur au moins 50 % de la superficie de la zone. Aspect d'un véritable parc urbain dont l'élément verdure est prépondérant.
(4.2) Niveau du sol devant s'inscrire dans un gabarit maximum
(4.3) Libre accès aux piétons (lieux et place publics au sens du décret du 14-12-1789 et des 16 et 24-08-1790)
(4.4) Mobiliers urbains divers (dont jeux) sont autorisés
(4.5) 2 accès aux ss-sols autorisé et pouvant être exigés pour l'accès aux TP</td>
<td>On note d'abord que la zone d'espace vert du PPAS Putterie correspond en grande partie à la sous-zone D1 du projet de PPAS Grand'Place, mais pas complètement, certaines parties ne sont plus définies comme zone de parc ou espace vert dans le projet de PPAS Grand-Place (et sont donc bâtissables suivant la zone de forte mixité).
Dans le projet de PPAS, ce n'est pas non plus tout à fait l'entièreté de la zone d'espace vert du PPAS Putterie qui est établie comme passage public, mais uniquement la limite de la sous-zone D1.
Le PPAS Putterie demande explicitement la présence d'arbres à haute tige, arbustes et plantes sur au moins 50% de la superficie de sa zone d'espace vert (soit de l'ordre de 3740m²).
Le projet de PPAS Grand'Place prévoit, pour la sous-zone D1 :
- 45% de surface végétalisée (inclus plans d'eau évent.) (soit de l'ordre de 2990m²) ;
- au moins deux strates de végétation ; une de ces 2 strates doit assurer l'ombrage avec principalement des arbres ;
et renvoie aux prescriptions générales 4. pour les espaces publics
Le projet de PPAS laisse donc moins de place à la végétation dans la zone d'espace vert du PPAS Putterie (environ 785m² en moins, auxquels il faut rajouter les éventuelles superficies de plan d'eau qui peuvent remplacer les espaces végétalisés dans le projet de PPAS Grand'Place).
Le projet de PPAS demande qu'un masterplan guide un éventuel réaménagement du site.
Il apporte aussi une attention plus importante aux modes doux.</td>
<td>(-) Flore
(+/-) Microclimat
(+) Paysages urbains
(+) Mobilité modes doux</td>
</tr>
</table>

ZONE FRAPPEE DE SERVITUDE SUR DOMAINE PRIVE, DESTINEE A L'ETABLISSEMENT DE PASSAGES PUBLICS			
<u>Espaces ouverts en général :</u> - séjour - accueil gratuit du public, en harmonie avec le cadre environnant (bancs, jeux, chemins, poubelles - aménagement paysager (selon masterplan) - le site est libéré de toute installation technique, notamment celles liées au parking public telles que les ascenseurs, bouches d'aération, - valorisation et redéploiement des entrées de la gare Centrale - Les livraisons et flux logistiques sont rationnalisés et, dans la mesure du possible, exclus en surface au sein de la place d'Espagne ; - Maximisation de la contribution aux biotopes urbains avec calcul via l'outil bruxellois en vigueur ; - GIEP - min. 50% de pleine terre - accessibilité universelle et PRM	(5.1) Lieux et place publics au sens du décret du 14-12-1789 et des 16 et 24-08-1790 (5.3) Constructions autorisées en sous-sol ssi possibilité de plantation d'arbustes et arbres à haute tige en surface.	Le projet de PPAS ne s'exprime pas sur le caractère officiellement public de cette zone, ni sur la possibilité de construire en sous-sol.	(-) Organisation spatiale (+) Sol (+) Mobilité douce (+) Qualité des espaces publics
ZONE DE VOIRIE			
<u>Espaces ouverts en général :</u> - séjour - accueil gratuit du public, en harmonie avec le cadre environnant (bancs, jeux, chemins, poubelles - aménagement paysager (selon masterplan) - le site est libéré de toute installation technique, notamment celles liées au parking public telles que les ascenseurs, bouches d'aération, - valorisation et redéploiement des entrées de la gare Centrale - Les livraisons et flux logistiques sont rationnalisés et, dans la mesure du possible, exclus en surface au sein de la place d'Espagne ; - Maximisation de la contribution aux biotopes urbains avec calcul via l'outil bruxellois en vigueur ; - GIEP - min. 50% de pleine terre - accessibilité universelle et PRM	(Art.6) L'aménagement des voiries est conçu de manière à favoriser les traversées piétonnes, à assurer le passage et les arrêts des transports en commun et la desserte des fonctions riveraines. Les voiries sont dans la mesure du possible agrémentées de plantations en harmonie avec le site.	Le projet de PPAS demande qu'un masterplan guide un éventuel réaménagement du site.	(-) Sol et eau (+/-) Microclimat (+) Qualité des espaces publics (+) Paysages urbains (+) piétons

CONCLUSION DE L'ÉVALUATION AU REGARD DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le projet de PPAS n'est pas entièrement conforme au **PRAS**.

En effet, certaines dispositions admettent des affectations qui ne sont pas autorisées par le plan régional. Le projet de PPAS présente des dérogations au PRAS pour 2 sites de mutation situés en zone d'habitation au PRAS :

- le site « Grand'Place-Midi », où l'on permet l'installation d'établissements hôteliers de plus grande ampleur que prévu au PRAS;
- le site « Galerie du Centre », où l'on permet l'installation de plus grandes superficies de bureaux, d'équipements et d'établissements hôteliers de plus grande ampleur.

Ces dérogations sont justifiées dans le point A.4 du préambule du volet stratégique..

Le projet de PPAS vient par ailleurs préciser le PRAS dans une série de dispositions, notamment comme suit:

- avec des dispositions d'ordre environnemental (biodiversité, perméabilisation, gestion des eaux…), paysager et patrimonial ;
- en imposant prioritairement des fonctions d'activation sur tous les rez ;
- en définissant des « liserés de mixité locale » ;
- en règlementant certains types de commerce (interdiction du commerce de gros, limitation des commerces touristiques) ;
- en imposant des typologies de logements pour les projets où le logement dépasse 500m² , …;

Sur les sites de mutation, le projet de PPAS précise également le PRAS :

- en ayant recours aux prescriptions de la zone de forte mixité du PRAS sur les zones d'équipement des sites Chêne et Marché au Charbon ;
- en interdisant certaines fonctions secondaires (bureaux et établissements hôteliers sur Ecuyer, commerce en intérieur d'ilot sur le site Marché aux Poulets) ;
- en précisant la nature d'espaces structurants du PRAS au droit du site Espagne-Putterie ('voirie associée à une zone de parc' ou 'zone de parc') et en y définissant un maillage vert;
- en élargissant la zone de parc du PRAS au droit de la place d'Espagne (mais la zone d'espace vert du PPAS Putterie est actuellement encore plus large).

Le projet de PPAS s'écarte du **RRU et du RCU** sur une série de points :

- Le projet de PPAS inclut davantage d'aspects conservatoires (maintien du bâti existant, préservation des matériaux, de la typologie des baies, …etc.) et environnementaux (biodiversité, gestion des eaux, paysage, pleine terre …etc.) tant au niveau du traitement des espaces bâtis que de celui des espaces ouverts (privés ou publics), qui induisent des dispositions de gestion complémentaires ou distinctes des règlements ;
- En fixant une emprise maximum sur un site de mutation (Marché aux Poulet), le projet de PPAS donne une balise ponctuelle plus stricte ~~dans~~ que le RRU. Sur les autres sites de mutation, c'est le RRU qui déterminera le rapport maximum E/S, indirectement, via les règles de hauteur et de profondeur, qui sont plus difficilement applicables sur des parcelles complexes/traversantes). Le projet de PPAS limite les emprises et superficies de planchers à celles existantes, ce qui, en cas de projet global de reconstruction, est moins strict que le RRU, sans que cela n'empêche l'application de ce dernier puisque le RRU doit s'appliquer tant qu'il n'est pas contraire au projet de PPAS (article 94 du CoBAT). Ces balises sont donc peu utiles.
- Le projet de PPAS autorise, sur certaines parcelles, des hauteurs plus élevées que celles qui auraient été autorisées en application du RRU, notamment en intérieur d'ilot ;

- Le projet de PPAS est plus strict en ce qui concerne le stationnement des véhicules sur le site de mutation rue du Chêne, en interdisant le stationnement à ciel ouvert.

Pour rappel, les incidences environnementales liées à ces différences sont détaillées dans les analyses des pages suivantes.

C/3.2 EVALUATION PAR THEMATIQUE DU RIE :

Les impacts analysés sont ceux relatifs au volet réglementaire. Les prescriptions stratégiques et les recommandations permettent de mieux appréhender les prescriptions réglementaires mais ne génèrent pas d'impact en soi.

ANALYSE

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les prescriptions générales du projet de PPAS favorisant une dédensification (cf objectifs du PPAS et enjeux mis en avant lors de la phase de diagnostic) sont :

- Le démantèlement des annexes considérées comme non patrimoniales dans le cadre spécifique de demandes de permis d'urbanisme visant à établir un seul et même commerce sur plusieurs parcelles (1.3.1) ;
- La prescription 2.1.1, de portée qualitative, visant à ce que tout projet contribue à l'amélioration des qualités de l'intérieur d'ilot - notamment par sa dédensification ;
- L'amélioration des qualités végétales et paysagères des intérieurs d'ilot (3.1.1) et la recherche de continuité paysagère et végétale des espaces ouverts et la recherche de pleine terre qui y est associée (3.2.1) ;

Il est à noter que ces éléments peuvent œuvrer en faveur d'une dédensification des intérieurs d'ilots mais que ce n'est pas forcément le cas, que la dédensification est déjà possible à l'heure actuelle et que le projet de PPAS ne donne pas d'impositions quantitatives.

Par rapport aux analyses des alternatives, tant programmatiques que spatiales, la volonté du projet de PPAS de dédensifier le périmètre a fortement diminué, malgré l'effet positif qu'elle pourrait avoir à de nombreux égards (habitabilité, microclimat, réseaux écologiques… cf. critères ultérieurs) et au regard des objectifs de l'élaboration du PPAS. Il est à noter que la Ville de Bruxelles considère qu'une intention plus ferme de dédensifier nécessiterait de mettre en place des incitants/mesures compensatoires pour les porteurs de projet, ce qu'elle n'est pas en mesure de garantir aujourd'hui.

Ce choix constitue une opportunité manquée par le projet de PPAS de se prononcer en faveur d'une dédensification plus importante. Il est motivé par le contexte particulièrement densément bâti et patrimonial et donc par le manque de réalisme de l'objectif initial.

FOCUS SUR LES SITES DE MUTATIONS

Seul le site Marché aux Poulets est visé par un seuil chiffré en termes de E/S, avec un maximum de 60%. Pour les autres sites, des objectifs chiffrés de E/S et de P/S ne sont pas fixés, mais certains sites voient énoncé un seuil correspondant au taux existant :

		Ecuyer	Chêne	M. au Charbon	M. aux Poulets	Gd Place Midi	Galerie du Centre	Galerie Agora
E/S	Max. PPAS	/	existant	existant	60%	existant	existant	existant
	Sitex	100%	71%	84%	100%	96%	100%	100%
P/S	Max PPAS	/	existant	existant	existant	existant	existant	existant
	Sitex	8	2,5	4,6	3	4,83	4	4

Ainsi, par rapport à la dédensification des espaces bâtis :

- Pour le site Marché aux Poulets, le PPAS prévoit un E/S de maximum 60%, soit un taux inférieur à celui qui résulterait de l'application du RRU (cadre légal sans le PPAS), qui serait de l'ordre de 72%. La mise en œuvre du E/S maximum sur ce site[34] par rapport à celui prévu par le RRU (soit 12% de moins) correspondrait à une diminution de ~6% de l'emprise de l'ensemble des sites de mutation et d'environ 0,4% de la superficie du périmètre, ce qui est négligeable.
- Pour les sites Grand-Place-Midi, Galerie du centre et Galerie Agora, le seuil maximum fixé par le projet de PPAS pour le E/S correspond à la situation existante, soit (quasiment) 100%, l'apport du PPAS étant donc négligeable. Ils sont dès lors globalement plus élevés que ce qui pourrait résulter d'une opération de démolition-reconstruction sur base du RRU théorique, même si le RRU est difficilement applicable sur ce genre de parcelles complexes. A noter que pour ces sites, le RRU n'est pas contraire au projet de PPAS et reste d'application, dès lors, même si les projets respectent les « seuils » prescrits dans le projet de PPAS, les éventuelles dérogations au RRU devront être justifiées car celui-ci reste d'application.
- Pour le site Ecuyer, le PPAS n'impose pas de E/S maximum, manquant son objectif de dédensification. Le PPAS laisse ainsi au RRU le soin de définir l'emprise maximum sur ce site, alors que ce dernier n'est que peu applicable dans ce genre de site complexe. Ainsi, l'emprise maximum des constructions sur ce site n'est pas réellement cadrée ou clarifiée.
- A noter qu'en cas de démolition de ces sites avec reconstruction décalée dans le temps, des projets aussi denses ne seraient plus autorisés, même sans PPAS.

L'impact quantitatif global des prescriptions particulières en termes de dédensification est donc négligeable, bien qu'elle soit un des objectifs du PPAS.

Par ailleurs, en termes de gabarit et d'implantation du bâti :

- Les **P/S** existants, parfois très élevés au vu des ruptures de gabarits, ne sont diminué sur **aucun site** et les gabarits peuvent rester très importants en ce qu'ils ne sont pas cadrés par le PPAS (sauf pour les bâtiments à rue du site Ecuyer et pour le site Marché aux Poulets).
- Au niveau du site **Grand Place – Midi**, l'imposition (7.5.3) de **conservation** des constructions à front de rue selon leur profondeur d'origine et la libération de leurs façades arrière (à l'exception du n°2) agit en faveur d'une dédensification, sans que celle-ci ne soit plus précise (ni en termes de taux d'emprise, ni en termes de limite graphique de la zone à front de rue). A noter que la prescription pourrait représenter une certaine limite à la dédensification au niveau de l'ancienne Caisse Générale des Reports et Dépôts et de l'ancien Comptoir du Centre qui sont d'origine très profonds si on en croit les photos aériennes Bruciel de 1930-35. Si une délimitation plus précise systématique des constructions d'origine à front de rue était actée dans le projet de PPAS, cela permettrait d'augmenter l'efficacité des prescriptions pour la dédensification de ce site.
- Dans un objectif d'équilibrage entre espaces ouverts et espaces bâtis, pour les sites **Ecuyer**, **Marché aux Poulets, Grand'Place Midi, Galerie du Centre et Galerie Agora,** l'implantation des nouvelles constructions doit « assurer **des zones de dégagement** aux façades arrière des constructions de l'ilot », sans que des limites ou des guides ne soient fixés pour ces zones.

[34] Il est à noter que la mise en place d'incitants/mesures compensatoires sera probablement nécessaire puisque l'application des prescriptions induit des coûts liés à la démolition (investissements à amortir, coûts des travaux) ainsi qu'une diminution des surfaces de plancher.

On relève plus spécifiquement, par rapport à la situation existante :

- → **Ecuyer** : Etant donné que les immeubles existants sur le pourtour de l'ilot présentent un faible recul par rapport au site de mutation, le dégagement nécessaire afin de répondre aux exigences d'ensoleillement devra être calculé spécifiquement.
- → **Marché aux Poulets** : La limitation des gabarits en intérieur d'ilot signifierait une diminution d'environ 2 niveaux d'une petite aile des bâtiments en cas de projet incluant de la démolition. L'impact en termes de gabarits est donc léger.

Par rapport aux espaces ouverts, de passage et accès aux espaces ouverts en intérieur d'îlot :

- Sur le site **Ecuyer**, la prescription 7.1.5 demandant que *«L'intérieur d'ilot est uniquement accessible aux occupants du site, et ce afin de le préserver de l'animation de la rue* ne laisse pas la possibilité de créer un éventuel accès aux bâtiments de la rue des Fripiers, ce qui permettrait pourtant de donner un accès séparé aux étages situés au-dessus des rez commerciaux, comme cela avait été envisagé en cours de processus d'élaboration du projet de PPAS. En ce sens, l'accès au site devrait être élargi aux habitants de l'ilot, et non uniquement du site.
- Sur le site **Espagne-Putterie**: l'imposition de développement d'une vision d'ensemble sur base d'un masterplan pour cadrer l'aménagement du site est un élément positif pour une évolution qualitative de celui-ci. La possibilité laissée de réaliser des interventions morcelées si cette vision est développée est à la fois une chance (les projets peuvent prendre place à leur rythme selon leurs contraintes propres et il ne faut pas attendre que l'ensemble des acteurs et contraintes soient levés pour réaliser tout le projet d'un coup), mais peut également représenter un risque de non-réalisation d'une partie plus ou moins importante du projet dans un contexte complexe ou à cause d'une insuffisance de budget.

  On rappelle que le parc urbain de la place d'Espagne, issu de la jonction nord-midi et reliant la gare de Bruxelles-Central à la Grand-Place, revêt une complexité non négligeable liée aux nombreuses contraintes et enjeux qui s'y rapportent. On peut constater que le projet de PPAS Putterie existant n'a pas réussi à atteindre les qualités visées pour cet espace. En ce sens, les prescriptions du présent projet de PPAS, bien que favorables à un projet de qualité, ne suffiront probablement pas pour le garantir. Pour assurer que « l'aménagement du parc urbain soit pensé comme un tout cohérent avec une haute qualité paysagère », le projet de PPAS devrait donc être accompagné d'une vision et d'un plan de mise en œuvre[35] ambitieux et concret. Au-delà des considérations paysagères et qualitatives, le risque de status quo est réel. Une action d'ensemble nécessite un plan de mise en œuvre bien étudié, tout particulièrement dans le contexte complexe de ces lieux : les parties prenantes sont nombreuses (droits d'emphytéose consentis par l'Etat belge, engagements divers), la Ville de Bruxelles ne bénéficie actuellement que d'une convention[36] d'occupation de la surface en plein air de la place d'Espagne, le financement des travaux et la gestion ultérieure de ces espaces doit être définie, le caractère public de la place mériterait également d'être acté… etc. Un concours d'architecture pourrait dès lors être un élément déclencheur, permettant d'activer la mise en œuvre d'un projet et de fédérer les différentes parties prenantes autour d'un projet ambitieux.

[35] Comme le prévoit l'arrêté du GRBC du 02-04-2020 relatif au contenu des Plans particuliers d'affectation du sol en son article 6, « le PPAS peut être accompagné de mesures opérationnelles prévoyant la gestion et les modalités de sa mise en oeuvre telles que, par exemple […] §6 Un plan de mise en œuvre ».

[36] A noter que l'existence de la version signée de cette convention n'est pas confirmée au moment de la rédaction du présent RIE.

- En cas de restructuration du bâti du site Espagne-Putterie, le PPAS suggère d'assurer une **connexion directe et lisible** entre la Grand-Place et la Gare Centrale, via la place d'Espagne. Une telle reconfiguration des lieux permettrait d'améliorer ce cheminement et de faire participer la place d'Espagne à celui-ci, ce qui a du sens au regard de l'objectif du projet de PPAS de « modifier le PPAS Putterie » et de l'enjeu d'« améliorer les relations est-ouest et de redéfinir l'espace résiduel résultant de la jonction nord-midi ». A noter qu'une telle restructuration du bâti serait déterminante pour le développement d'une vision pour le site, modifiant complètement la manière de fonctionner de la place et donc sa configuration. Cette possibilité doit être évaluée en début de développement de la Vision et ne pas bloquer celle-ci.
- Les prescriptions relatives à la réactivation de **venelles** qui donnent sur des sites de mutation (Chêne, Galerie Agora, Galerie du Centre), et/ou à leur entretien, si elles sont positives en termes de maillage des espaces publics, ne suffiront probablement pas à elles-seules. En effet, si elles ne sont plus accessibles et/ou entretenues actuellement, on peut supposer que d'autres contraintes y pèsent. Dès lors, la mise en application de ces prescriptions devra probablement être accompagnée de mesures d'accompagnement, au cas par cas, en marge du projet de PPAS (p. exemple : statuts / responsabilités à clarifier, etc.)
- Au niveau de la **Galerie du Centre**, la prescription 7.6.6 impose que l'impasse Saint-Nicolas permette d'accéder au site, mais n'impose pas le **maintien de la galerie** et de la traversée de l'ilot via les **accès principaux** de la rue des Fripiers et de la rue de la Fourche, alors que ces espaces participent au maillage des espaces publics. Une servitude de passage public existe sur le site (comprenant la galerie avec ses 4 accès), en lien avec le PU délivré, mais de nombreux exemples montrent que l'existence de servitudes de passage n'empêche pas la disparition des passages à long terme, surtout si elles sont liées à un permis d'urbanisme (ex : site Impasse de Bœufs). Il en va de même au niveau de la **Galerie Agora** (prescription 7.7.5 qui ne mentionne pas le maintien des accès principaux de la galerie).

Impacts spécifiques de l'application de la zone de forte mixité en zone d'équipement :

L'application de la zone de forte mixité sur les sites **Chêne** et **Marché au Charbon** n'aura pas d'impact direct sur la structure des espaces bâtis et ouverts. Sur le site de mutation Chêne, qui comprend différentes parcelles cadastrales, les nouvelles possibilités programmatiques pourraient cependant inciter à un projet sur l'ensemble de la zone, et à une reconfiguration plus importante des lieux (suppression du mur mitoyen…etc.). Il est à noter que de telles modifications sont déjà possibles actuellement.

Impacts spécifiques des dérogations par rapport au PRAS :

Pour le site de mutation **Grand'Place-Midi**, on peut regretter que les prescriptions ne fixent pas de E/S max, vu la taille du site CBC et les potentiels de dédensification liés, qui sont les plus importants au niveau du périmètre.

Les dérogations sur le site **Galerie du Centre** (augmentation des chambres, du bureau et des activités productives) donnent un accès accru à des fonctions plus fortes que le logement, sans que celles-ci ne soient conditionnées à une dédensification. Elles peuvent donc accroitre la pression foncière sur les superficies plancher existantes, ce qui ne va pas forcément dans le sens d'une dédensification.

RECOMMANDATIONS

- Imposer des P/S, des E/S et des gabarits maximums pour tous les sites de mutation ;
- Trouver des leviers et mesures d'accompagnement pour inciter à la dédensification, au vu de la complexité du parcellaire (petites parcelles et bâti dense), de la présence de patrimoine, du caractère privé de la majorité des parcelles (avec des droits de constructions acquis), et de la composante financière en lien avec la diminution des surfaces de plancher. Une dédensification nécessite une démarche volontariste pour soutenir cette mesure ;
  Le projet de PPAS pourrait favoriser la dédensification, par exemple des **parcelles commerciales** comme cela avait été intégré à un moment de l'élaboration du projet de PPAS, et accompagner le projet de PPAS d'incitants, par exemple : une campagne en plusieurs étapes pourrait être menée par la Ville : un commerce-témoin subventionné par la Ville pourrait être mis en place afin de servir d'inspiration/d'exemple et de montrer le potentiel d'une telle reconfiguration (qualité des espaces, faisabilité logistique…), une opération groupée pourrait ensuite être organisée par la Ville, avec appel à candidats, afin qu'ils bénéficient d'une économie d'échelle sur certains coûts, qu'il s'agisse des coûts d'étude (patrimoine, permis…) ou des travaux eux-mêmes.
  De même pour les **sites de mutation**, des incitants devraient être mis en place pour encourager la dédensification (toujours dans le respect du patrimoine). On pourrait par exemple maintenir un dépassement des seuils du PRAS en termes de nombre de chambres d'hôtel, mais uniquement à condition (quantifiée) de diminuer les gabarits ou l'emprise du bâti… ;
- Sur le site **Ecuyer**, ne pas interdire d'emblée l'accès de l'intérieur de l'ilot aux non-habitants du site afin de pouvoir éventuellement établir des connexions permettant de donner un accès séparé aux étages situés au-dessus des rez commerciaux de la rue des Fripiers et Grétry, comme cela avait été envisagé en cours de processus d'élaboration du projet de PPAS. Pour aller plus loin, les servitudes de passage nécessaires au sein du site vers les immeubles de la rue de Fripiers pourraient être déjà prévues ;
- **Espagne-Putterie** : accompagner le projet de PPAS d'un concours (type bMa) permettant de développer la vision pour le site en challengeant ses qualités au regard des prescriptions du présent projet de PPAS ;
- Accompagner le projet de PPAS d'un plan de mise en œuvre pour l'activation et/ou l'entretien des venelles concernées, donnant sur des sites de mutation (**Chêne, Galerie Agora, Galerie du Centre)** : officialisation/clarification des statuts, clarification des responsabilités… ;
- Imposer le maintien de la traversabilité au public via les accès principaux existants pour la **Galerie du Centre** (via la rue des Fripiers et la rue de la Fourche) et pour la **Galerie Agora** (via la rue du Marché aux Herbes et la rue de la Colline). En parallèle, il y aurait lieu d'investir dans la mise en valeur des galeries, tout particulièrement au niveau des entrées principales afin de mettre en évidence leur appartenance au maillage des espaces publics (prolongation de l'espace public vers l'intérieur de l'ilot) ;
- Acheter les cellules commerciales situées de part et d'autre des entrées des galeries, pour les utiliser stratégiquement dans ce but ou au minimum leur imposer une double orientation rue-galerie.

ANALYSE

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Le projet de PPAS comprend des prescriptions générales favorables au respect du contexte patrimonial du périmètre. Les principaux éléments **positifs** sont :

- Le projet de PPAS comprend des mesures préalables imposant au demandeur de permis d'urbanisme de prendre connaissance de la documentation patrimoniale et des recherches disponibles sur les biens concernés/immeubles mitoyens. Ces mesures prévoient aussi la possibilité pour les autorités délivrantes de demander une étude patrimoniale et sanitaire. Si, en termes de procédure d'élaboration du projet de PPAS, on a évoqué précédemment le manque d'informations sur la matérialité et la réalité physique et patrimoniale des intérieurs d'îlot, impliquant une évaluation assez théorique et déconnectée du site, l'introduction de ces mesures préalables (en lieu et place d'études patrimoniales détaillées de l'ensemble des ilots) visait à contourner ce travail laborieux tout en offrant à court terme un cadre planologique à ce périmètre de grand intérêt. Ces mesures préalables constituent un des outils les plus importants et performant du PPAS : la production d'une étude patrimoniale sérieuse sur le bâti quel que soit son statut de protection actuelle. Cela permet de conserver et de valoriser le patrimoine sur une large zone mais également de compléter les connaissances patrimoniales sur la zone. On présente plus bas les faiblesses que présentent ces mesures préalables.
- En termes de fonctions urbaines, le projet de PPAS demande d'affecter les immeubles à des fonctions compatibles avec la pérennité de leurs principales caractéristiques patrimoniales. Par ailleurs, la division d'un logement unifamilial en plusieurs unités doit permettre la préservation des principales caractéristiques architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment. L'établissement d'un seul et même commerce sur plusieurs parcelles doit inclure la conservation de l'expression des rythmes parcellaires et des façades ainsi que les caractéristiques architecturales des immeubles.
- Le projet de PPAS comprend par ailleurs de nombreuses prescriptions relatives aux caractéristiques des constructions visant à mettre en valeur le patrimoine présent sur le périmètre, dont la conservation des caractéristiques stylistiques et typo-morphologiques des constructions.
- Parmi les mesures conservatoires, l'interdiction de démolir les constructions à front de rue (hors sites de mutation) et les annexes patrimoniales (2.2.1) est une mesure importante. On verra cependant plus loin que la portée de cette interdiction est entravée.
- La réalisation d'une étude patrimoniale et sanitaire analysant l'impact est demandée en cas de démolition d'une construction de 4 niveaux ou plus (2.2.2), même si une dispense est possible.
- La réalisation d'un inventaire des éléments patrimoniaux est imposée en cas de rénovation soumise à permis, avec pour but de les maintenir/restaurer, mais cette obligation est éphémère (jusqu'à l'établissement d'un guide).
- Certains matériaux ne sont pas autorisés. Il s'agit de matériaux qui sont peu enclins à nourrir une cohérence avec le contexte patrimonial du périmètre.
- Le projet de PPAS comprend des prescriptions relatives aux matériaux et aux couleurs des façades, à la composition des nouvelles façades ainsi qu'à la continuité de la hauteur de leur

rez. La typologie, les matériaux et la couleur des menuiseries est également traitée, avec un accent sur la conservation/restauration. Les garde-corps et les pignons sont également cadrés.

- Une volonté de mise en valeur du bâti en façade arrière et latérale est également exprimée.
- Le remplacement partiel ou complet des corniches traditionnelles est soumis à l'imposition de respect des caractéristiques d'origine. Le projet de PPAS comprend aussi des impositions concernant les matériaux utilisés et la prise en compte de la présence de lucarnes.
- Le projet de PPAS intègre des prescriptions visant le maintien des toitures historiques et de leurs caractéristiques.
- Le maintien ou la création des accès séparés pour le commerce et les étages est imposé. Les entrées de garage ne sont autorisées qu'à certaines conditions.
- Le projet de PPAS comprend une imposition spécifique sur les auvents des rues de la Bourse et Henri Maus en vue de leur conservation et de leur restauration le cas échéant.

Toutes ces prescriptions constituent une **avancée positive pour la bonne évolution du patrimoine bâti compris dans le périmètre du projet de PPAS**. Il est cependant nécessaire de faire état de **fragilités**, parfois importantes, que présentent celles-ci :

- En ce qui concerne la mesure préalable 0.4a, la prise de connaissance, par le demandeur de permis d'urbanisme, des éventuelles **documentations patrimoniales** et recherches disponibles aux archives de la Ville de Bruxelles, est une mesure potentiellement peu porteuse si on ne demande pas au demandeur d'effectuer cette recherche (et/ou de compléter une documentation existante), étant donné que l'existence de telles recherches n'est pas garantie. Par ailleurs, le projet de PPAS prévoit la possibilité de dispenser de cette obligation sans cadrer les raisons pouvant entraîner une telle dispense.
- La mesure préalable 0.4b qui permet aux autorités délivrantes de solliciter du demandeur de compléter sa demande, notamment par la demande d'une étude patrimoniale et sanitaire, aura un impact positif uniquement dans les cas où l'exigence n'est pas optionnelle. Par ailleurs, la prescription 0.4b est également affaiblie par le côté ambigu et limitant du tableau A.7 auquel la mesure fait référence. Celui-ci impose notamment des « conditions » restreignant les possibilités de demande de compléments par l'autorité délivrante, et certains cas prévus au projet de PPAS ne sont pas repris dans le « statut non-optionnel ». Concernant l'étude patrimoniale et sanitaire (0.5), le projet de PPAS prévoit d'emblée la possibilité pour l'autorité délivrante d'en dispenser l'auteur de projet, sans édicter de critères objectifs relatifs à une telle dispense.
- Concernant la prescription 1.1.2 qui demande que les fonctions soient compatibles avec la pérennité des principales caractéristiques patrimoniales des immeubles, celle-ci risque de mettre en difficulté les services compétents surtout lorsqu'il s'agira d'immeubles non classés ou non-inscrits sur liste de sauvegarde. L'appréciation du caractère 'compatible' et des principales caractéristiques patrimoniales dépendront de la rigueur et de la qualité des études en amont (étude historique, matérielle, etc.) et de la sensibilité et intelligence de l'auteur de projet. Les services trouveront peu de moyens/arguments concrets dans le PPAS pour appuyer le fait d'éventuellement ne pas accepter un programme au regard des caractéristiques patrimoniales du bâtiment. La mention de l'affectation proposée et des impacts sur le patrimoine devrait au minimum faire partie intégrante de l'étude patrimoniale.
- L'autorisation de la division d'un logement unifamilial en plusieurs unités à certaines conditions décrites dans la prescription 1.2.3. n'exclut pas un façadisme, relativement facile à défendre au regard de cette prescription :

→ La prescription est peu cadrante, elle vise les « principales » caractéristiques architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales, or ce caractère « principal » est hautement subjectif (uniquement ce qui est visible depuis la rue ? quid du decorum intérieur ?). L'étude patrimoniale et sanitaire qui est demandée dans un tel cas sera d'une grande utilité, mais le projet de PPAS prévoit d'emblée la possibilité d'en être dispensé sans préciser selon quel(s) critère(s).

→ La division en diverses unités induira de facto de traiter les questions de sécurité et de résistance au feu, entre autres des cages d'escaliers et des planchers. Cette nécessité induit de gros soucis quant à la conservation des « éléments patrimoniaux » surtout en termes de décors. L'avis du SIAMU et la nécessité de rendre le bâtiment résistant au feu aura plus de poids que les conditions de préservation des « principales » caractéristiques patrimoniales émises dans le projet de PPAS. L'étude patrimoniale est indispensable et déterminante, le projet de PPAS ne devrait pas d'emblée prévoir la possibilité d'en être dispensé sans davantage de précision quant aux critères de dispense. Cette étude devrait permettre de faire le point sur les caractéristiques intérieure à préserver.

L'analyse relative aux sites de mutation ci-après montrera également l'importance des changements d'affectation vis-à-vis de la conservation des qualités patrimoniales, sur base de l'exemple de la maison patricienne.

- Dans la prescription 1.3.1 permettant à un seul commerce de s'établir sur plusieurs parcelles,

  → la condition relative au percement de baies mériterait d'être précisée, car le caractère « ponctuel » peut être interprété différemment selon les individus.

  → la conservation des caractéristiques architecturales au niveau des espaces intérieurs est relative car l'aménagement d'un commerce implique généralement la réfection complète des intérieurs, et, même si le projet de PPAS prévoit une étude patrimoniale et sanitaire permettant d'évaluer ces caractéristiques, il prévoit aussi d'emblée la possibilité d'en être dispensé sans autre précisions quant aux critères de dispense.

  → le projet de PPAS n'émet pas vraiment de conditions d'ordre qualitatif quant aux espaces extérieurs nés de la démolition des annexes considérées comme non-patrimoniales : proportion des terrasses éventuelles, garantie d'un aménagement qualitatif - tenant compte de l'humidité ambiante, de la portée d'ombre dans ces intérieurs d'ilots denses, …etc. Les prescriptions 3. (auxquelles il pourrait être fait référence ici) ne sont pas très cadrantes à ces égards.

- La définition donnée pour les « **annexes patrimoniales** » est capitale car elle conditionne l'efficacité d'une série de prescriptions (2.2.1, 2.2.2, 1.3.1). L'enjeu de cette définition réside surtout au niveau des biens non encore protégés (non classés ou non repris sur liste de sauvegarde). A cet égard, la définition s'appuie sur l'« étude patrimoniale et sanitaire » (mesure 0.5) qui peut être exigée par les autorités délivrantes. Le projet de PPAS cite certains cas où une telle étude est demandée mais il prévoit d'emblée dans la foulée la possibilité de dispenser l'auteur de projet de cette étude, sans mentionner de critères.

  En ce qui concerne la démonstration de l'absence ou de présence de valeur patrimoniale, évoquée au glossaire, le projet de PPAS ne précise pas **qui est habilité** à trancher et selon **quels critères**. Dès lors, les prescriptions liées à ce terme présentent une certaine fragilité, un certain risque. La définition des personnes habilitées à trancher (compétence, indépendance…), sont nécessaires pour évaluer la réelle efficacité des prescriptions qui y sont liées, comme la 1.3.1. relative à l'établissement d'un commerce sur plusieurs parcelles.

- En LML (1.3.6), pour toute clarté, la clause de réserve « peut être autorisé si les conditions locales le permettent » est généralement précédée de l'interdiction par défaut qui y est liée (« le commerce n'est pas autorisé aux étages du bâtiment »).

- La mesure conservatoire 2.2.1 qui vise à interdire la démolition des constructions principales à front de rue et des annexes patrimoniales, prévoit aussi de justifier dans un rapport d'expertise technique les circonstances du cas de force qui engendreraient la démolition de ces éléments. L'étude patrimoniale et sanitaire demandée dans ce rapport ne demande que d'analyser l'impact sur les immeubles des parcelles adjacentes et sur l'inscription de la Grand-Place sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, mais pas sur les éventuels autres immeubles de la même parcelle, même s'ils sont protégés (classés, inscrits sur liste de sauvegarde, repris à l'inventaire légal), ce qui dans le contexte patrimonial qui nous occupe est pour le moins étonnant.

  On note aussi que la prescription 2.2.1 implique également que l'on peut démolir une annexe patrimoniale non officiellement protégée dans la mesure où cela permet d'implanter un équipement ouvert au public.

- Le projet de PPAS n'interdit pas explicitement l'isolation des façades par l'extérieur (ni la rehausse de la toiture aux mêmes fins), elle ne limite pas non plus explicitement les sur-épaisseurs que l'isolation peuvent engendrer. On souligne que les prescriptions du projet de PPAS pourraient faire preuve de plus de clarté quant à l'intention ou non d'interdire l'isolation par l'extérieur. Il pourrait préciser que la possibilité d'isolation par l'extérieur sera évaluée au cas par cas sur base de l'étude patrimoniale à introduire au moment de la demande de PU. Il pourrait préciser qu'il y a lieu dans tous les cas d'utiliser des matériaux perspirants et respectant le bâti ancien.

  On note aussi que si une isolation extérieure était envisagée (par exemple sur une façade arrière), la prescription générale 2.2.3 permet d'identifier des éléments patrimoniaux spécifiques, mais ne considère pas l'importance patrimoniale de la façade dans l'ensemble auquel elle appartient, et ne permet pas de cadrer l'effet des décrochements entre façades dus à l'isolation du bâti.

  On note que le contenu de l'étude patrimoniale décrit au point 0.5 est orienté sur « l'objet patrimonial » lui-même et ne traite pas d'éléments relatifs au raccord de cet objet avec les volumes contigus, à son intégration dans son environnement proche . Ceci est notamment à mettre en perspective avec le fait que l'isolation de l'enveloppe extérieure des bâtiments dans le cadre de la mise en œuvre des exigences PEB sera de plus en plus souvent envisagée dans le futur.

- Au point 2.2.1 qui cadre le cas de force majeure nécessitant une démolition, la référence faite au parcellaire dans l'analyse d'impact (étude patrimoniale et sanitaire) n'est pas pertinente. Comme l'impact sur le bâti est indépendant du découpage parcellaire, il importe de mesurer l'impact sur tous les immeubles potentiellement impliqués, qu'ils soient ou non situés sur la même parcelle, sur une parcelle adjacente ou non (comme fait en 2.2.2).

  Cette prescription 2.2.1 implique également que l'on peut démolir une annexe patrimoniale non officiellement protégée dans la mesure où cela permet d'implanter un équipement ouvert au public.

- L'imposition d'un inventaire complet des éléments patrimoniaux (2.2.3), pour les projets de rénovation soumis à permis, pourrait être un point positif en soi. Cependant, cet inventaire ne sera plus d'application dès l'arrivée d'un « Guide d'aménagement et de mise en valeur du patrimoine bâti autour de la Grand-Place et ses environs ». Outre le fait que ce Guide n'existe

pas à l'heure actuelle et que l'on ne peut dès lors pas apprécier son contenu, il est difficile d'imaginer qu'un tel guide à l'échelle de l'ilot puisse remplacer complètement un inventaire spécifique pour un bien donné.

Concernant l'inventaire lui-même (d'application uniquement tant qu'il n'y a pas de Guide), son application aux travaux de démolition a été retirée de la prescription en cours d'élaboration du projet de PPAS, ce qui réduit sa portée. Par ailleurs, si l'imposition de l'inventaire même est claire (en attendant le Guide), ainsi que l'objectif poursuivi (maintien/restauration), l'imposition de maintenir ou restaurer les éléments inventoriés n'est pas affirmée et le maître d'ouvrage n'est pas non plus tenu d'expliquer ce qui sera maintenu/restauré ou pas et pourquoi.. On note également que la réalisation d'un inventaire par le maître d'ouvrage ne bénéficie pas de réelle impartialité. Au vu de ces éléments, l'impact positif effectif de la prescription ne peut pas réellement être garanti.

- Les prescriptions 2.5 concernant les façades auront globalement un impact positif en termes de patrimoine et de cohérence urbanistique. La prescription 2.5.17 mériterait cependant davantage de précision quant aux éléments de récolte des eaux pluviales (dauphins, fixations…)
- Dans la prescription 2.6.1 les conditions énoncées pour la création de balcons expriment des intentions qui devraient avoir un impact positif en termes de cohérence urbanistique.
- Le point 2.7 comprend une section régissant l'aménagement des « toitures plates ». De nouvelles toitures plates pourront voir le jour sur le périmètre, sans limite de dimensions, dans un contexte où les toitures étroites à versant font partie du paysage du périmètre. Aucun impact négatif n'est attendu au vu du contexte réglementaire actuel, mais aucun impact positif non plus. (Ce point est également repris dans le critère Paysages urbains).
- Le balcon de type « tropézienne » autorisée à la prescription 2.7.6 semble difficilement compatible avec la condition de maintien de la charpente de la toiture historique, étant donné que celle-ci ne se limite pas aux fermes uniquement.
- La prescription 2.7.4 est assez ambitieuse. Etant donné que l'épaisseur des toitures existantes est potentiellement fortement limitée, il y aurait lieu de privilégier d'abord leur bonne isolation.
- La prescription 2.7.5 implique l'exclusion de l'utilisation de bitume ou d'EPDM pour les petites toitures (superficie inférieure ou égale à 20m²) qui ne sont pas végétalisées. D'un point de vue patrimonial, il est fort possible que les solutions mises en œuvre par les maîtres d'ouvrage soient moins favorables encore que le bitume ou l'EPDM (résine blanche ? gravier blanc ? …).
- Les prescriptions 2.8.1 relatives à la gestion intégrée des eaux pluviales (en rapport avec les caractéristiques des constructions) ne comprennent pas de mention de l'archéologie quand il s'agit de citernes d'eau pluviales.
- Au vu du caractère non contraignant de la prescription 2.9.1 (« dans la mesure du possible »), l'impact sera vraisemblablement très limité, tenant compte du fait que la mesure ne sera déjà pas évidente à mettre en œuvre dans le cas de rénovations non lourdes. Les réalités de terrain empêcheront dans certains cas son application. La mention, comme solution, de la mise en œuvre d'un bardage, ne laisse pas beaucoup de place à l'auteur de projet pour imaginer une solution meilleure, qui soit à la fois esthétique et judicieuse en fonction du cas de figure qui se présente.
- La prescription 4.1.3 devrait intégrer la conservation des trottoirs et du pavage sur les tracés historiques. Le degré de durabilité ou de provenance locale des matériaux mis en œuvre n'est pas évoqué. Il en va de même dans les conditions de l'article 4.2.3 sur la résilience de l'espace public.

- Dans une optique de cohérence globale (qualités des espaces, les matériaux, la conservation des trottoirs…), la prescription 4.2.7 devrait recommander que les aménagements d'espace public doivent mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti.
- Les prescriptions donnent préférence à une gestion des eaux sur la parcelle avec une plus-value paysagère et environnementale. Si cette préférence semble positive, le contexte local pourrait également amener à développer des voiries-réservoirs ((avec toujours un point d'attention au contexte archéologique), qui n'apportent pas de « plus-value paysagère et environnementale » mais qui permet la préservation des qualités existantes (notamment patrimoniale et liées à l'intensité d'usage) tout en permettant une gestion efficace du ruissellement en limitant ses impacts négatifs. Si un système végétalisé est plus avantageux dans l'absolu et apporte de nombreux co-bénéfices (cf. microclimat, sol, réseau écologique), il est peut-être moins adapté au territoire étudié (densité, patrimoine, étroitesse, usages intenses…).
- Par rapport aux vues et perspectives, plutôt que de mentionner le niveau moyen « d'1,7m d'une tête d'homme », il y aurait lieu de recommander de souligner que les vues et perspectives sur la zone sont considérer à « valeur patrimoniale », qu'au-delà du fait que le patrimoine soit classé ou d'accompagnement, il existe des ensembles à valeur patrimoniale dont les articles 5.1, 5.2 et 5.3. Dans le cas où les études patrimoniales et sanitaires explicitent que le projet est susceptible d'altérer les vues et perspectives reprises dans ce point, des coupes et simulations de vues spécifiques sont exigées en plus dans le cadre de cette étude. L'autorité délivrante en fera une analyse objective et délibérera sur les possibilités ou non d'accorder le permis ou d'y mettre des conditions.

FOCUS SUR LES SITES DE MUTATIONS

Les sites de mutation échappent à la prescription conservatoire 2.2.1. Sauf prescriptions contraires, le projet de PPAS n'interdit donc pas la démolition des constructions principales à front de rue et des annexes patrimoniales dans les sites de mutation, contrairement au reste du périmètre. Le rapport d'expertise n'est pas exigé non plus. Au global, moins de précautions sont donc prises au regard d'éventuels impacts patrimoniaux sur les sites de mutation, même si certaines démolitions y sont interdites. Les prescriptions des sites de mutation permettent la démolition ponctuelle d'annexes et d'autres démolitions visant une dédensification. Si certains sites sont protégés par d'autres prescriptions (ex : Chêne), certains subissent encore plus d'effet, tel que le site **Grand'Place-Midi**, puisqu'il couvre **tout l'îlot** situé entre la Grand-Place et la Bourse.

En outre, le fait de ne pas imposer d'emprises maximales, de P/S maximum, de gabarits maximums, etc. est un risque pour le patrimoine adjacent aux sites (reste des îlots).

Au vu de l'ampleur de ces sites, les projets développés seront plus que probablement liés à la promotion immobilière, avec des budgets conséquents, qui devraient dès lors intégrer d'office une étude patrimoniale et sanitaire poussée et maximaliste, permettant de mieux connaitre le site et ses abords, et pour l'autorité délivrante de prendre des décisions éclairées.

Plus spécifiquement :

- Les prescriptions prévoient la conservation de certains bâtiments à front de rue (**Marché au Charbon**), et incite par ailleurs à la démolition de certains autres (site **Galerie du Centre** prescription 7.6.4 qui entend rétablir l'alignement…).
- Au niveau du site **Galerie Agora**, les façades décoratives existantes à front de rue doivent être intégrées.

- Pour le site **Grand'Place-Midi**, les prescriptions imposent de conserver et valoriser les constructions à front de rue (sauf le n°2 de la rue du Midi). Cette prescription a un impact essentiellement du côté de la rue du Midi et de la rue des Pierre où les bâtiments ne sont pas classés (uniquement repris à l'inventaire légal, pour certains).

- Pour les sites **Marché au Charbon** et **Chêne**, la volonté de préserver les bâtiments existants est exprimée (à l'exception des annexes à 1 et 2 niveaux). Cette prescription est importante car la mesure conservatoire 2.2.1 des prescriptions générales n'est pas applicable aux sites de mutation. Cette volonté de préservation des bâtiments existants est moins sévère en intérieur d'îlot où des démolitions sont possibles en vue de dédensifier, d'améliorer l'habitabilité, de mettre en valeur le patrimoine. On note donc un impact positif des prescriptions visant la préservation, et un équilibre entre le respect du patrimoine et la dédensification.

  La dédensification peut être un élément positif, en même temps qu'il questionne le respect des éléments patrimoniaux et la qualité des espaces engendrés, qui méritent une attention particulière. A noter que la maison arrière de la maison patricienne* rentre dans le critère des annexes à 1 et 2 niveaux puisque son gabarit est de R+1+T,et que la PG 2.2.1 (interdisant la démolition d'annexes patrimoniales) n'est pas d'application sur les sites de mutation. Ce volume est donc vulnérable quant à sa démolition, malgré l'inscription de la maison patricienne à l'inventaire légal. En ce sens, ces prescriptions représentent un grand risque au niveau patrimonial (cf-ci-dessous). Il semble indispensable que cette annexe soit reconnu comme patrimoniale pour ne pas être démolie.

  * Le bâtiment de la **maison patricienne** n'ayant pas été étudié en phase de diagnostic, ni de scénarii programmatique et spatiaux, des informations spécifiques sur ce bien sont reprise ci-dessous et identifiées en italique, pour permettre au lecteur/à la lectrice de comprendre les différents impacts pour ce site.

  La maison patricienne est organisée sur cours et présente des volumétries qui témoignent d'une totale correspondance entre l'architecture, la qualité sociale de l'occupant et l'usage de l'édifice. Sa physionomie actuelle, en sobre style classique tardif, résulte d'un aménagement du dernier quart du XVIIIe siècle, dont semble témoigner la date de 1797 sur un avaloir dans la cour. La maison est constituée d'un noyau ancien remontant au moins au XVIIe siècle, agrandi et intérieurement transformé au XIXe siècle. Une importante restauration sur les plans de l'architecte de la Ville François Malfait a eu lieu en 1920-1922.

  Malgré cette évolution qui remonte au 17ème siècle, l'implantation est stable et se base sur cette structuration à double cours comme en témoigne déjà l'extrait des cartes Popp de 1866.



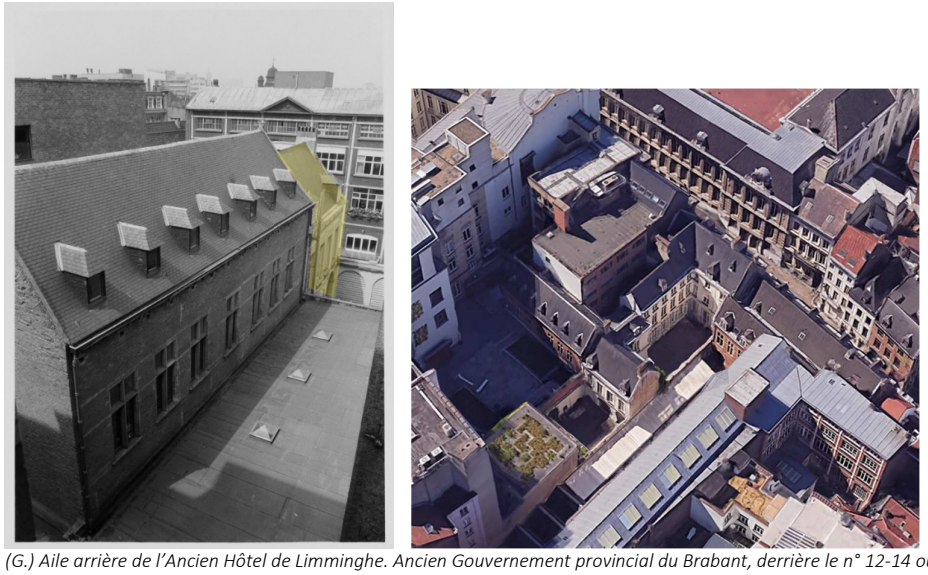
Carte de Popp de 1866 (https://uurl.kbr.be/1037453)

Les qualités spatiales induites ainsi que l'enjeu de la densité et des possibilités d'amenée d'air et de lumière répondent aux enjeux poursuivis par le PPAS.



(G.) Rue du Chêne (côté cour), 1980, Collection : Patrimoine architectural (sol) (https://bruciel.brussels/)
(D.) Rue du Chêne 10. Maison Patricienne, entrée cochère, 1980 (https://monument.heritage.brussels/)

L'articulation de l'aile arrière de la maison patricienne à un autre bâtiment remarquable repris à l'inventaire, l'aile arrière de l'Ancien Hôtel de Limminghe, Ancien Gouvernement provincial du Brabant, pose la question soulevée de la qualité des espaces et du contexte induits par les démolitions en intérieurs d'ilots. Dans le cas présent, l'articulation des toitures et volumes entre ces bâtiments repris à l'inventaire présentent une cohérence indéniable et est d'ailleurs également visible sur les cartes anciennes (voir ci-dessus extrait des cartes de Popp de 1866)



(G.) Aile arrière de l'Ancien Hôtel de Limminghe. Ancien Gouvernement provincial du Brabant, derrière le n° 12-14 ou 14-16, [s.d.] – et volume arrière de la maison patricienne - en jaune (https://monument.heritage.brussels/)
(D.) Vue aérienne depuis la rue du Lombard, Google Maps 2026

- Sur le site « **Ecuyer** » : le gabarit autorisé à front de rue Ecuyer, exprimé en nombre de niveaux, parait similaire au gabarit actuel, mais la hauteur d'un étage pouvant varier (et le futur RRU allant plutôt dans le sens de l'augmentation des hauteurs sous plafond), le gabarit final pourrait être plus élevé, sans que cela ne représente un impact significatif.
- **Marché aux Poulets** : les prescriptions prévoient la préservation de l'Ancienne Grande Maison de Blanc et sa « valorisation » : comme celle-ci bénéficie déjà d'une protection forte puisqu'elle est classée, la mesure a peu d'impact.

Impacts spécifiques de l'application de la zone de forte mixité en zone d'équipement :

L'application de la zone de forte mixité sur les sites **Chêne** et **Marché au Charbon** pourra avoir un impact sur le patrimoine bâti puisque les nouvelles possibilités programmatiques inciteront davantage à une reconfiguration des lieux.

Sur le site Chêne, au vu des caractéristiques de la maison patricienne, l'enjeu de l'affectation est essentiel afin de garantir les objectifs poursuivis par le PPAS.

L'intérieur de l'aile principale la maison patricienne présente un ensemble homogène de style Louis XVI et Directoire, complété de lambris et cheminées provenant de bâtiments démolis situés place de la Vieille Halle aux Blés et rue de Ruysbroeck, n°31, placés dans les salons du premier étage lors de la restauration de 1920-1922.

On observe le principe d'une cage d'escalier de réception et de service, celle-ci articulant le volume principal au volume en R+1+T. L'escalier principal est en chêne avec rampe de fer forgé et l'escalier de service en bois avec un départ sculpté d'une tête féminine et rampe à balustres. [37]

Au rez-de-chaussée et au premier étage, il y a une enfilade de quatre salons ornés de lambris, de dessus de porte historiés, de frises et de stucs de plafond, équipés de portes à deux vantaux, de cheminées en marbre et de parquets. Ce principe de salon et d'enfilade de pièces est caractéristique de ce type d'architecture. Il est à noter que ce principe avait déjà été compris et apprécié par la Ville de Bruxelles. Le rapport annuel des Bulletins communaux, de 1958[38] *établit par exemple que la maison patricienne a été « libéré » par la Société « Expo 58 » et que la Ville a procédé à sa remise en état. Le Bulletin égrène ainsi les différentes mesures prises pièces par pièces, salon par salon, le salon bleu, gris, blanc, etc … reprenant pour chacun des salons, des décors, mobiliers et réaménagements, qui proviennent entre autres des objets de décoration du Musée de la Ville, la Maison du Roi. Le principe de succession de salons est caractéristique des maisons patriciennes et témoigne de la corrélation entre architecture, qualité sociale de l'occupant et usage de l'édifice. Dans le cadre du déploiement des musées de la Ville de Bruxelles, la maison patricienne était destinée à devenir le Musée des Arts décoratifs de la Ville de Bruxelles et devait donner à voir l'art de vivre de l'élite bruxelloise au 18e siècle, elle permet de découvrir une demeure d'exception, miraculeusement épargnée par le temps. Elle abritera les belles collections d'art décoratifs bruxellois : porcelaines, étains, faïences, dentelles, qui bénéficieront ainsi d'un espace à même de leur redonner sens.*[39]

En sous-sol, on trouve une cuisine couverte d'une voûte en berceau surbaissé, compartimentée par deux arcs doubleaux en pierre blanche posant sur consoles et conservant un évier en pierre bleue, une pompe, un fourneau et un revêtement de mur en carreaux de faïence, révélateurs d'un équipement déjà ancien. Les greniers sont couverts par une charpente en chêne.

37 https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Pentagone/Rue_du_Chene/10/30960
38 https://archint.brucity.be/Colossus/BulletinsCommunaux/Bulletins/Documents/Bxl_1959_Tome_RptAn_Part_9.pdf
39 https://www.bruxelles.be/sites/default/files/bxl/mus%C3%A9es%20Dossier%20de%20presse%202015.pdf



Photographies actuelles de l'intérieur de la maison patricienne (Ville de Bruxelles, 2026)

Inscrite à l'inventaire légal du 19 août 2024, l'ensemble de la maison patricienne présente des caractéristiques significatives à conserver et protéger pour son intérêt historique, artistique, esthétique et urbanistique.

Au regard de ces divers éléments, la question de l'affectation semble stratégique en vue de conserver ses qualités patrimoniales : aussi bien l'affectation de logement que d'activité hôtelière devront être mises en perspective avec ces caractéristiques tenant compte des impératifs, de PEB, de SIAMU et de programmation et de leurs impacts.

Impacts spécifiques des dérogations par rapport au PRAS :

Pour le site de mutation **Grand-Place Midi,** la dérogation au PRAS visant à permettre un plus grand nombre de chambres d'hôtel agit en faveur de la mutation du site CBC en hôtel, site qui est majoritairement occupé par des bureaux aujourd'hui. L'aménagement actuel devra donc être entièrement revu afin d'accueillir cette nouvelle fonction. Des interventions inévitables sur le bâti existant seront nécessaires.

Il est dommage que les prescriptions générales du PPAS prévoient la possibilité pour l'autorité délivrante de dispenser l'auteur de projet de l'obligation de réaliser une étude patrimoniale et sanitaire en cas de projet sur une annexe d'un bien inscrit à l'inventaire, ou en cas de démolition d'une annexe patrimoniale, sans préciser les critères pouvant donner lieu à une telle dispense. A noter que les annexes présentes entre la Caisse des Dépôts (reprise à l'Inventaire légal) et les bâtiments classés de la Grand Place sont à considérer comme patrimoniales au regard de la définition du glossaire (sauf si une étude patrimoniale et sanitaire peut démontrer l'absence d'une valeur patrimoniale).

Pour le site de mutation **Galerie du Centre** : la dérogation au PRAS permet davantage d'affectations secondaires avec notamment des seuils plus élevés d'équipements, de bureaux et d'hôtels. En termes d'impact, on relève les points d'attention suivants :

- L'ouverture du champ des possibles en termes d'affectations (plus particulièrement la possibilité d'augmentation des superficies d'hôtels, fonction forte) peut amener un dynamisme nouveau et des projets plus conséquents. La qualité des espaces produits est un enjeu majeur, qu'il s'agisse de la matérialité, de l'intégration des installations techniques, ou du traitement de l'interface entre la galerie et les espaces adjacents puisque les possibilités d'aménagement

existantes de fait ne correspondent pas forcément à cette fonction. A titre d'illustration, l'observation des régularisations actuellement en cours d'instruction sur le site sont notamment relatives à la *pose de châssis en PVC, de 8 pompes à chaleur, de gaines de ventilation et extraction, de parois dans la galerie…*, (notamment en lien avec des projets de logements touristiques), autant d'éléments qui témoignent des risques réels d'altération de la qualité des espaces intérieurs et/ou extérieurs. L'aspect qualitatif des espaces intérieurs/extérieurs sur le site de la Galerie du Centre est partiellement pris en charge par certaines prescriptions générales « 2. Caractéristiques des constructions », mais une attention plus importante pourrait être accordée au traitement qualitatif de l'espace galerie.

- Les nouvelles possibilités d'affectation sont susceptibles d'amener des interventions sur le bâti existant. On rappelle que la galerie est inscrite à l'inventaire légal mais cela ne lui garantit pas réellement de protection. On note que le projet de PPAS ne prend pas explicitement le parti de la protéger. Pour rappel, la prescription 2.2.1 (interdiction de démolition des annexes patrimoniales) ne s'applique pas aux sites de mutation, il n'y a donc pas, au niveau du projet de PPAS, d'imposition de justification de la démolition de cette « annexe patrimoniale » par un rapport d'expertise technique, même si la Galerie du Centre est reprise à l'inventaire légal.

RECOMMANDATIONS

- En ce qui concerne la mesure préalable 0.4a, dans le cas où il n'existe pas ou peu de documentation ou recherches patrimoniales, le demandeur devrait être tenu de faire cette recherche lui-même (et/ou de compléter la documentation existante).
- Concernant la mesure 0.4b visant la sollicitation de compléments lors des demandes de PU, et la mesure 0.5 visant le contenu de l'étude patrimoniale et sanitaire, pour les demandes de PU relatives à des biens non classés ou non-inscrits sur liste de sauvegarde et aux biens repris à l'inventaire légal (qui ne sont donc pas aussi bien cadrés)
    - Il y aurait lieu d'être plus clair / restrictif sur les critères qui permettent d'être libéré de l'étude sanitaire et patrimoniale et ainsi d'éviter de laisser la porte ouverte à l'appréciation des autorités délivrantes
    - Il y aurait lieu d'imposer une visite préalable avec un représentant de la Ville (patrimoine par exemple), dont le PV serait repris dans le dossier. Cette visite pourrait servir à objectiver/apprécier, sur base de critères précis (cf ci-dessus), si tout ou une partie de l'étude patrimoniale et sanitaire est nécessaire ou non.
    - Il y aurait lieu d'inclure toutes les annexes (patrimoniales) ou achterhuizen, même pour les biens qui ne sont pas inscrits à l'inventaire légal. La particularité de l'ensemble de la maison patricienne rue du Chêne doit être mise en exergue.
    - Il y aurait lieu d'inclure la question des affectations dans l'étude patrimoniale et sanitaire : proposition de l'affectation, implication sur le bâtiment, compatibilité avec le logement, mesures de protection, de conservation mais également de restitution/restauration d'éléments avérés et documentés… et se défaire ainsi de la liste (qui semble vouée à évoluer alors qu'elle sera exhaustive) prévue à la prescription 1.3.4. Cela mettrait en avant et soulignerait l'esprit qualitatif poursuivi par le modus operandi des études patrimoniales et sanitaires, le choix et la décision d'une affectation commerciale se faisant dès lors sur base d'études et en collaboration avec la Ville sur cette zone précise aux enjeux spécifiques.
    - Cette étude devrait être explicitement référencée dans le texte à chaque mention (« une étude patrimoniale et sanitaire telle que prévue par la prescription 0.5 ») pour éviter toute confusion

- Etant donné que la définition de ces « annexes patrimoniales » est déterminante pour toutes les prescriptions y faisant référence, et étant donné que cette définition fait référence (pour les biens non protégés ou inventoriés) à la reconnaissance faite lors de l'étude patrimoniale et sanitaire, il y a lieu d'être plus précis en ce qui concerne les critères permettant de déduire qu'une annexe est considérée comme patrimoniale ou non. La définition du contenu de ces études devrait se raccrocher tant que possible à des méthodologies existantes (par exemple dans le cadre de procédures de classement) de manière à assurer la continuité et la valorisation du travail qui aurait déjà été réalisé, et à ne pas complexifier le contexte réglementaire par la démultiplication d'exigences similaires. Un modèle d'étude pourrait être proposé (principe de caractérisation).

  Une fois un cadre clairement établi pour la réalisation de ces études, il y aurait lieu de préciser qui est habilité à trancher si une annexe est patrimoniale ou non.

- D'un point de vue pragmatique le tableau au point A.7 du volet stratégique qui indique les « documents complémentaires susceptibles d'être exigés lors d'une demande de permis » pourrait

  → ne pas être limitant : car il impose des « conditions » restreignant les possibilités de demande de compléments par l'autorité délivrante, par exemple l'autorité délivrante pourrait juger qu'il est opportun de demander un rapport d'expertise technique même pour d'autres travaux que des démolitions de constructions principales à front de rue et/ou annexes patrimoniales (par exemple pour la démolition d'annexes non patrimoniales qui sont proches de biens classés, … etc.)

  → comprendre davantage d'informations quant aux documents (la description de leur contenu, les auteurs habilités…). La description du contenu pourrait par exemple mettre l'accent sur les critères permettant de juger le caractère patrimonial des annexes, référer au cahier des charges émis par la CRMS lors de la réalisation des «états de référence» réalisés précédemment (cf. Plan de Gestion 2016-2021 La Grand-Place de Bruxelles, Patrimoine Unesco), aux formes d'inventaires de réemploi proposées dans le Guide du bâtiment durable, …etc.

  → faire référence à la 0.4b pour tous les documents.

  Pour plus de solidité des prescriptions visant une étude ou un inventaire, il y aurait lieu de les rendre plus volontaristes, non seulement en précisant davantage les modalités d'élaboration (compétences de l'auteur…), mais aussi en expliquant les obligations éventuelles qui en découlent, en demandant par exemple de justifier le non-maintien éventuel, et en se donnant les moyens d'organiser le contrôle en interne, au niveau de la Ville.

- Le cas des projets visant le remplacement ou la rénovation de menuiseries extérieures (châssis, corniches…) pourrait être rajouté à la liste des travaux nécessitant systématiquement une étude patrimoniale (prescription 0.5).

- La Commune pourrait déjà entamer des démarches pour demander l'inscription à l'inventaire légal des arrière-maisons qui sont clairement identifiables sur les orthophotoplans et qui ne sont ni classées, ni sur liste de sauvegarde.

- La division d'un logement unifamilial en plusieurs unités (prescription 1.2.3) devrait être interdite par défaut pour les biens repris à l'inventaire légal puisqu'elle peut difficilement avoir lieu sans dénaturer intrinsèquement le bâtiment étant donné la prégnance des exigences SIAMU sur de tels biens. Si la volonté de la Ville restait de laisser une possibilité de division en plusieurs unités, celle-ci pourrai pourrait éventuellement être autorisée dans le seul cas où le demandeur parvenait à démontrer sans équivoque, sur base d'un dossier d'exécution précis

intégrant notamment les exigences SIAMU et les détails techniques, que les qualités identifiées dans l'étude patrimoniale préliminaire, peuvent effectivement être préservées. Etant donné qu'il est dans l'intérêt du demandeur que l'étude patrimoniale n'identifie que très peu d'éléments de qualité, cette étude devrait idéalement être réalisée par la Ville ou au minimum vérifiée par elle. Un contrôle étroit de la bonne exécution du chantier par le service d'urbanisme de la Ville est également souhaitable.

- Concernant les conditions émises dans la prescription 1.3.1 à l'établissement d'un commerce sur plusieurs parcelles, la condition relative aux baies ponctuelles devrait contenir un ordre de grandeur plus précis (par exemple : maximum 1 baie, de la largeur d'un passage d'homme).
- Vu les conformations et les impacts potentiels d'un ReCa sur le bâti (éléments techniques), il y aurait lieu d'interdire que les ReCa puissent prendre place dans les arrières-maison.
- La dédensification éventuelle des intérieurs d'îlot (envisagée en 1.3.1) engendrera l'apparition de nouveaux murs aveugles. Afin d'accompagner les prescriptions relatives à la dédensification des intérieurs d'ilot par la démolition d'annexes, des précisions concernant les qualités des espaces résultants devraient être intégrées (en complément des prescriptions 3.) : viser un aménagement qualitatif (notamment compte tenu de l'ombrage pour la végétation), préciser les caractéristiques des éventuelles cours (pavage en calade ou au minimum présentant une perméabilité, …etc.), … Le traitement qualitatif de ces espaces devrait être démontré graphiquement (vues 3D, montage photographique, …) au moment des demandes de permis.
- Pour une plus grande clarté, faire précéder la clause de réserve « peut être autorisé si les conditions locales le permettent » (prescription 1.3.6 relative aux LML), de l'interdiction par défaut qui y est liée, à savoir ici « le commerce n'est pas autorisé aux étages du bâtiment ».
- Au point 2.2.1 qui cadre le cas de force majeure nécessitant une démolition, puisque l'impact sur le bâti est indépendant du découpage parcellaire, il y a lieu par exemple de remplacer « parcelles adjacentes » par « immeubles avoisinants ».
- Au vu de la méconnaissance des intérieurs d'îlot et de cet enjeu spécifique pour le PPAS, au même point 2.2.1, ne pas permettre d'emblée la démolition pour implanter un équipement ouvert au public. Les justificatifs demandés en cas de force majeure devraient être également d'application.
- Les projets de démolition totale ou partielle et de rénovation lourdes sont fortement impactantes pour les matériaux d'origine et liés au patrimoine. Dès lors, il y aurait lieu, pour ce genre de projet d'une certaine ampleur, d'imposer un inventaire de réemploi et d'imposer le démontage en vue de réutilisation pour les matériaux s'y prêtant. Cela pourrait également faire partie des études patrimoniales et sanitaires, ou dans les documents à prévoir dans le cadre du PU (tableau A.7 du volet stratégique).
- Les modalités de remplacement des menuiseries extérieures d'origine, énoncées dans la prescription 2.5.8, pourraient exiger :
    - → que la nécessité de remplacement est justifiée sur base des études préalables à établir pour le dossier de permis,
    - → que la traverse entre imposte et ouvrants ainsi que la continuité visuelle entre les montants des vantaux et le cadre fixe d'imposte sont à garantir,
    - → que les pieds de châssis, la traverse entre imposte et ouvrants ainsi que la continuité visuelle entre les montants des vantaux et le cadre fixe d'imposte devront être respectés,

→ que les seuils d'origine sont à conserver et que les seuils préfabriqués en aluminium ou PVC sont interdits. En cas de remplacement /restitution des seuils, ceux-ci devront être identiques aux seuils originels en termes de géométrie, modénature et matière,

→ en ce qui concerne remplacement de châssis à petits bois : que la modénatures et profils doivent être respectés, que les petits bois intégrés au double vitrage sont interdits.

→ Dans le cas des petits fers : que le remplacement par des petits bois est autorisé moyennant le respect des points ci-dessus.

→ Dans les deux cas, les petits bois seront en applique sur le double vitrage et devront présenter l'insertion au droit de chaque petit bois d'un profil tubulaire du type intercalaire *warm edge*.

- Pour ce qui est des entrées de garages/parking (2.5.7), le fait que « la menuiserie extérieure soit simple et soignée, ne présente pas de fenêtre et ne peut être un support de communication publicitaire ou autre » devrait être ajouté comme condition.
- Pour les mains courantes des garde-corps (2.5.11), il serait pertinent de préciser que la main courante des garde-corps est en bois naturel ou en acier, en fer forgé ou en fonte. L'acier inoxydable et/ou l'aluminium apparent ne sont pas autorisés. De même, pour les corniches, interdire l'usage de matériaux autres que le bois naturel, donc du type « bois composite » à base de plastique et polymères imitant le bois.
- Pour davantage de précision, la prescription 2.5.17 pourrait être complétée comme suit : « Les éléments de récolte et conduite des eaux pluviales sont en zinc naturel ou prépatiné, en plomb, en cuivre et en fonte. Les dauphins seront obligatoirement en fonte, diamètre ad hoc aux descendants, d'une hauteur de minimum de 90cm et peints dans une tonalité noire. Les évacuations sur voirie sont interdites. Les fixations par étriers seront solides et localisées dans les joints et devront être métalliques. Les éventuelles boîtes à eau seront dans les mêmes matériaux que les descendants et présentant une géométrie traditionnelle. »
- Par rapport aux balcons (2.6.1), pour le cas de baies trop étroites pour être confortables (60-70 cm), permettre de les passer à une baie de largeur standard (ex 90 cm) ne semble pas aller à l'encontre de l'objectif ou du patrimoine (cf dernière condition). Cela pourrait permettre une meilleure habitabilité de ces logements.
- La prescription 2.7.1 imposant, pour les nouvelles toitures à front de rue, la correspondance aux styles des toitures reprises au sein des planches explicatives devrait uniquement être d'application pour les immeubles correspondant à ces styles (cette imposition n'a pas de sens pour les nouvelles constructions ni pour les constructions existantes d'un autre style, par exemple moderniste). Cette prescription pourrait être mise en résonnance avec la lecture de la face d'îlot, car il y a probablement des projets et parties de la zone ou une toiture plate ne serait pas un souci.
- Concernant la prescription 2.7.4 relative aux toitures plates, tenant compte des possibilités techniques et notamment des hauteurs disponibles ainsi que de la structure, il y a lieu de prioriser la bonne isolation de la toiture (selon la règlementation PEB). Si l'application des normes de performance énergétique ne permet pas le placement d'une toiture semi-intensive, alors on optera pour un système extensif, et en dernier recours pour un système répondant à la prescription 2.7.4.
- Le balcon de style « tropézienne » (2.7.6) devrait être interdite dans les cas où une charpente historique est présente. En effet, cette prescription va à l'encontre de la 2.7.2 en ce que, au-delà de la technicité, une modification de la charpente est nécessaire au niveau des sablières,

des chevêtres et du rapport d'axe porteur du châssis qui induira une reprise à l'étage du dessous donc une prise en considération des décors. La nécessité d'un garde-corps constituera en outre un décaissé sur le profil de toiture avec deux joues latérales en débordement. Une tropézienne ne devrait pas être permise tant d'un point de vue patrimonial que stylistique au niveau du centre-ville de Bruxelles (typologie caractéristique de l'architecture provençale…sans lien avec la zone UNESCO), de surcroît sur des bâtiments à toitures historiques. Ce type de toiture peut uniquement être envisageable pour des projets neufs, avec des proportions précisées, et sans visibilité depuis l'espace public.

- Concernant le bardage des installations techniques qui ne peuvent prendre place dans le bâti (2.9.1), il serait pertinent de préciser que le bardage avec isolation doit être sobre, de qualité et en harmonie avec la volumétrie et les matériaux du bâtiment.
- La prescription 4.1.3 devrait intégrer la conservation des trottoirs et du pavage sur les tracés historiques. Le degré de durabilité des matériaux pourrait être challengé (récupération, origine locale, …).
- Concernant la moindre protection des sites de mutation d'un point de vue patrimonial en cas de démolitions (la PG 2.2.1 interdisant la démolition des constructions à front de rue et des annexes patrimoniales) et étant donné que le zoom effectué sur ces sites dans le cadre de l'élaboration du PPAS n'a pas été accompagné simultanément du développement d'une connaissance détaillée des caractéristiques patrimoniales de ces ilots, des précautions pourraient être prises dès que possible en ce sens, notamment pour le site Grand'Place-Midi qui couvre tout l'îlot. Il s'agit d'abord de développer une connaissance approfondie des 8 ilots concernés et, ensuite, le cas échéant, d'élaborer un plan d'action comprenant par exemple le lancement de procédures de demande de classement. En agissant de manière anticipative, la Ville serait ainsi mieux armée pour cadrer les futurs projets sur ces sites, qui sont amenés à muter dans un futur plus ou moins proche. Elle pourra ainsi mieux veiller à ce que d'éventuelles démolitions sur ces sites de mutation n'entraînent la disparition d'éléments patrimoniaux d'intérêt qui ne seraient pas encore répertoriés aujourd'hui et à ce que ces démolitions n'entraînent pas la dégradation d'éléments patrimoniaux dans et hors site de mutation. On mentionne que le processus d'élaboration du PPAS a permis de mettre en exergue le besoin d'une connaissance fine des ilots et qu'un marché a récemment été lancé en vue de l'élaboration d'un « guide d'aménagement et de mise en valeur du patrimoine bâti autour de la Grand-Place et ses environs ».
- Sur les sites de mutation, des études patrimoniales et sanitaires plus poussées devraient être imposées dans tous les cas, et des contraintes plus importantes en termes d'emprise, de P/S, de gabarits etc. pourraient être imposés pour limiter les impacts potentiels.
- Concernant les études patrimoniales plus approfondies pouvant être exigées lors des demandes de permis (cf. prescriptions générales – point 0.4), dans le cas de biens qui ne sont ni classés, ni sur liste de sauvegarde, il importe de rappeler/informer les maîtres d'ouvrage du fait que cette étude approfondie, si elle est bien menée, peut être l'occasion de faire attester la valeur patrimoniale de certaines parties du bien par l'administration en charge des Monuments et Sites et d'ainsi pouvoir éventuellement prétendre à l'octroi de dérogations aux exigences travaux PEB sur ces parties, conformément à l'Arrêté relatif à la procédure de dérogation aux exigences PEB du 6/06/2024 entré en vigueur le 1er janvier 2025[40]. Le nouvel arrêté peut ainsi

[40] Arrêté du GRBC relatif à la procédure de dérogation aux exigences PEB entré en vigueur le 1er janvier 2025. (https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/arrete/2024/06/06/2024006086/justel) Depuis cet arrêté, seule une attestation par l'administration en charge des Monuments et Sites permet une dérogation pour motif d'atteinte à l'architecture du bien pour les sites qui ne sont ni classés, ni sur liste de sauvegarde.

constituer un levier pour la mise en œuvre qualitative de la prescription générale 0.4 du présent projet de PPAS.

Pour les biens qui ne sont ni classés, ni sur liste de sauvegarde, il n'y a pas de dérogation PEB pour motif d'atteinte à l'architecture du bien sans attestation de valeur patrimoniale [41]. Le fait qu'un bien soit repris à l'inventaire légal n'est pas valorisé en tant que tel au niveau de l'arrêté relatif aux dérogations travaux PEB. Les mesures conservatoires du point 2.2.3 du projet de PPAS pourraient davantage être orientées de manière à pouvoir argumenter d'éventuelles dérogations travaux PEB sur ces biens, notamment en ce qui concerne l'isolation de l'enveloppe extérieure (façades, toitures), au vu des décrochements que celle-ci peut engendrer et de la potentielle perte de la façade d'origine. En parallèle, dans le cadre de l'étude patrimoniale des ilots que la Commune entend mener, la Commune pourrait, pour tous les biens qu'elle aura identifiés comme pertinents, introduire par exemple, des demandes d'inscription sur liste de sauvegarde ou des demandes de classement.

- Si le projet de PPAS n'entend pas interdire systématiquement l'isolation des façades par l'extérieur, il pourrait préciser que la possibilité d'isolation par l'extérieur sera évaluée au cas par cas sur base de l'étude patrimoniale à introduire au moment de la demande de PU. Il pourrait préciser qu'il y a lieu, le cas échéant, d'utiliser des matériaux perspirants et respectant le bâti ancien.
- Afin d'appuyer la demande de dérogation sur les sites **Grand'Place-Midi et Galerie du Centre,** il pourrait être précisé dans les prescriptions particulières du site, car cela n'est pas forcément évident, que « l'affectation du site doit répondre aux possibilités d'aménagement existantes de fait » (cf. CoBat art.64/1)
- **Galerie du Centre** : proposer d'entamer une procédure de protection du patrimoine (plus forte que l'inventaire légal), notamment pour la voûte de béton et de verre de la galerie, afin d'anticiper d'éventuels projets futurs suite à l'ouverture programmatique.
- **Grand'Place-Midi** : limiter le périmètre du site de mutation aux parcelles CBC
- **Chêne** : compléter les prescriptions particulières en interdisant explicitement la démolition de la maison arrière et en vue de garantir une corrélation entre les affectations et les qualités patrimoniales.
- **Chêne** : proposer d'entamer une procédure de protection du patrimoine (plus forte que l'inventaire légal) pour l'ensemble de la maison patricienne. Une documentation de base peut être mise à profit dans ce sens comme :
  - → DEMEURE, Q., La Maison Patricienne. Rue du Chêne n° 10. Note synthétique des principales interventions documentées aux Archives de la Ville de Bruxelles, Cellule Patrimoine Historique - Département du Patrimoine public, février 2018 (inédit).
  - → Les archives de l'architecte François Malfait et de la VB.
  - → MARTINY, V. G., "La «Maison Patricienne», rue du Chêne à Bruxelles", dans le périodique « La maison d'hier et d'aujourd'hui », 5, mars 1970, pp. 18-25.
- **Ecuyer :** exprimer la hauteur maximum en mètres car la hauteur d'un étage peut varier (le futur RRU va plutôt dans le sens de l'augmentation des hauteurs sous plafond). De plus, si on vise à maintenir partiellement le bâtiment existant (suggéré dans les prescriptions), la hauteur sous-

[41] Le fait qu'un bien soit classé ou sur liste sauvegarde permet de fait d'avoir une dérogation PEB complète ou partielle dans le cadre d'une demande de permis unique. Par contre, le fait d'être à l'inventaire légal, premier échelon de valorisation patrimoniale, ne permet pas de pouvoir enclencher cette possibilité de dérogation. Dès lors, pour des travaux concernant l'enveloppe extérieure du bâtiment (isolation, changement de menuiseries, …etc.), il est en fait impossible de ne pas respecter au sens strict la PEB, sauf en cas d'obtention d'une attestation de valeur patrimoniale.

plafond actuelle étant insuffisante, un étage pourrait correspondre à 2 étages de parking dans le futur, soit des hauteurs d'étages nettement plus hautes que les hauteurs traditionnelles.

- **Espagne-Putterie** : Il serait nécessaire d'établir un plan d'action, incluant idéalement l'organisation d'un concours pour son aménagement (type bMa), afin d'atteindre la cohérence d'ensemble ambitionnée. (plus de détails : cf. Structure des espaces bâtis et ouverts)

ANALYSE

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les prescriptions 5.1 à 5.3 relatives aux vues et perspectives visent à exercer une influence positive sur ce critère. Cependant, d'une part la « préservation » visée est interprétable, et d'autre part les zones visées par ces prescriptions appartiennent déjà quasiment toutes à une zone de protection patrimoniale, ce qui réduit l'impact de ces prescriptions.

La prescription 2.9. impose l'intégration des installations techniques dans le volume bâti, ce qui exercera également une influence positive tant d'un point de vue du paysage que du cadre de vie (donc de l'habitabilité). Il y a cependant lieu de tenir compte d'une part de l'aspect peu contraignant de la prescription (« dans la mesure du possible ») et d'autre part, des réserves émises quant au réalisme de cette prescription (cf. 'Eléments construits et patrimoine', pg 311).

De nouvelles toitures plates pourront voir le jour sur le périmètre, sans limite de superficies (cf. 'Eléments construits et patrimoine', pg 311). On a identifié précédemment que les toitures étroites à versant font partie du paysage du périmètre. L'élaboration de ce projet de PPAS aurait pu être l'occasion de garantir une meilleure cohérence urbanistique en limitant les dimensions des toitures plates, évitant de nouvelles ruptures paysagères engendrées par de grandes toitures plates (potentiellement techniques), avec un impact possible sur les vues lointaines.

Enfin, plusieurs prescriptions ont le mérite d'exister mais risquent d'avoir un impact positif limité :

- La prescription 4.1.1, qui impose que les aménagements de voiries s'inscrivent dans une logique de cohérence historique et paysagère, est peu cadrante étant donné le degré de subjectivité qu'elle contient. Il s'agit plutôt d'un objectif que d'un réel cadre prescriptif.
- Les prescriptions 3.2.1 et 4.2.2, qui visent la recherche de continuité paysagère et végétale au niveau des abords des constructions, sont peu cadrantes en ce que s'agissant de paysage et de végétation, le concept de continuité peut être interprété, et que la prescription impose que la continuité soit « recherchée » mais pas forcément trouvée.

FOCUS SUR LES SITES DE MUTATIONS

Au niveau des sites de mutation, l'aménagement du site Espagne-Putterie pourrait exercer un impact paysager positif sur le territoire. Cependant, la complexité du site, la multitude des acteurs et des enjeux ne permet pas aux prescriptions du projet de PPAS de garantir cela à elles seules (cf. résultats du PPAS Putterie).

<u>Impacts spécifiques de l'application de la zone de forte mixité en zone d'équipement et des dérogations par rapport au PRAS</u> : /

RECOMMANDATIONS

Outre les recommandations relatives au concours pour le site Espagne-Putterie, aux incitants à la dédensification (voir Structure des espaces bâtis et ouverts), d'autres recommandations viendraient spécifiquement appuyer le critère paysage et repères symboliques :

- Compléter les prescriptions 5.1 et 5.2 relatives aux vues et perspectives :
  - → en produisant un inventaire de ces vues, en valorisant l'échelle de l'humain, qui acte la lecture des paysages visés et critérise/objective les éléments que l'on estime avoir une valeur collective non négociable : les lignes de forces, la ligne d'horizon, les points d'appel, les zones caractéristiques et éléments spécifiques… par exemple sur base de photographies ou de dessins.
  - → en incluant des critères précis, également valables hors zone de protection, tel que par exemple l'interdiction de « casquettes » de rooftops, très impactantes d'un point de vue des perspectives.
  - → en demandant d'appuyer la motivation pour toute rehausse de bâtiment sur base de coupes (indispensables pour apprécier les proportions réelles, en plus des vues).
- Elaborer une Charte ou Manuel des espaces publics pour les revêtements de sol et/ou le mobilier urbain, spécifiquement pour le périmètre Unesco.
- Interdire ou limiter les techniques (dont production d'énergie) sur les toitures plates

GENERALITES

En termes d'affectations, le projet de PPAS se réfère en grande partie au PRAS. Les différences que présente le projet de PPAS par rapport au PRAS sont relatives aux sites de mutation. Elles sont exposées ci-dessous avec leurs implications quantitatives.

Les modifications principales sont que les zones d'équipement des sites de mutation Chêne et Marché au Charbon sont remplacées par des zones de forte mixité et que les sites de mutation Grand'Place-Midi et Galerie du Centre contiennent des dérogations au PRAS relatives aux affectations. On rappelle ici qu'en situation existante, les seuils du PRAS en zone de forte mixité s'appliquent aux fonctions/espaces situés en sous-sol de la place d'Espagne (suivant prescriptions 0.3 a).
Les **seuils admissibles par affectation** sont ainsi modifiés :

Equipement :

Les seuils maximums stricts d'affectation en équipements sont **diminués** sur le périmètre, de presque **13.000 m²** (hors site Espagne-Putterie). En effet, en zone d'équipement, l'équipement est affectation principale sans limite de superficie → avec le passage en zone de forte mixité, l'équipement est une des affectations possibles, au même titre que le logement, le bureau et les activités productives, et qu'elle est limitée à max 1.500 m² par immeuble.

Sur le site Espagne-Putterie, les seuils du PRAS pour les équipements en sous-sol peuvent être dépassés, ce qui permettrait en théorie un maximum de 11.380 m² d'équipements sous la place d'Espagne. Les spécificités de ce site en sous-sol impliquent une certaine réserve quant aux projets d'équipement possibles et leurs superficies.

A noter qu'en vertu de la prescription générale 0.7 du PRAS, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans toutes les zones et que lorsqu'il y a dépassement de la superficie autorisée par les prescriptions particulières (ici 1.500m² par immeuble), ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Bureau :

Les seuils maximums d'affectation en bureau sont globalement **augmentés** sur le périmètre, d'environ **8.000 m²** : en zone d'équipement, cette affectation est interdite → le passage en zone de forte mixité la rend possible avec un max de 3.500 m² par immeuble fixé par le projet de PPAS. A noter que le seuil de bureaux est diminué sur le site Ecuyer (-500 m²) mais précisément compensé par l'augmentation du seuil sur le site Galerie du Centre (+500 m²).

Commerce :

Les seuils maximums d'affectation en commerce sont globalement **augmentés**, d'environ **4.000 m² :**

- → En zone d'équipement (sites Chêne et Marché au Charbon) sont permis des commerces qui constituent le complément usuel des équipements ou logements permis moyennant MPP (estimation de la taille moyenne des cellules à 137 m²) → ces sites passent en zone de forte mixité où le commerce est une des affectations possibles avec un maximum fixé par le projet de PPAS de 1.000 m² par immeuble pour le site Chêne et le rez à rue pour le site Marché au Charbon (942 m² dans les faits). A noter que ce sur ce dernier site, ce commerce peut être du commerce spécialisé.
- → Le seuil en sous-sol de la place d'Espagne passe de 3.500 à 5.000 m² pour le commerce (y compris spécialisé), soit un delta de +1.500 m².

Etablissements hôteliers :

Les seuils maximums admissibles pour l'affectation hôtelière sont globalement **augmentés** par établissement sur le périmètre :

- → sur les sites **Chêne** et **Marché au Charbon** (en zone d'équipement, l'affectation hôtel est interdite → passage en zone de forte mixité où l'hôtel est une des affectations possibles avec un max fixé par le projet de projet de PPAS de **80 ch** par immeuble pour Chêne et **150 ch** pour Charbon par établissement),
- → sur les sites en dérogation (**+30 ch.** par établissement pour les sites **Grand'Place-Midi** et **Galerie du Centre**),
- → **- 50** chambres au droit du site **Ecuyer**.

Activités productives :

Les seuils d'activités productives sont globalement **augmentés** sur le périmètre, d'environ **4.000 m²** (hors site Espagne-Putterie) :

- → En zone d'équipement l'affectation activités productive est interdite → passage en zone de forte mixité où elle est une des affectations possibles avec un max de 1.500 m² par immeuble fixé par le projet de PPAS pour le site Marché au Charbon et pour le site Chêne à l'exception de la Maison Patricienne
- → 1.500 m² au lieu de 500 m² liés à la dérogation au PRAS sur le site Galerie du Centre

Sur le site Espagne-Putterie, les seuils du PRAS pour les activités productives en sous-sol peuvent être dépassés, ce qui permettrait en théorie un maximum de 11.380 m² d'activités productives sous la place d'Espagne.

Logement :

Le projet de PPAS ne comprend **pas d'imposition** en ce qui concerne les superficies de logement. Il est à noter que l'augmentation des seuils de toutes les autres fonctions (sauf l'équipement) n'agira pas en faveur du logement sur le périmètre, voire l'impactera négativement.

Si le projet de PPAS permet l'éventualité de projets (quasi-)monofonctionnels sur les sites de mutation, l'ouverture à une plus grande mixité pourrait par ailleurs donner lieu à une amplification des dynamiques actuelles.

Outre les modifications relatives aux affectations, le PPAS ne comprend pas vraiment d'exigence ayant un impact significatif sur les superficies de plancher disponibles : il prend pour limite essentiellement les superficies existantes qui correspondent à une densité bâtie déjà très forte. Puisque la dédensification implique la destruction de capital par la démolition, les diminutions « volontaires » (cf. l'absence d'incitants et de prescriptions spécifiques) de superficie plancher seront fort probablement négligeables. En opposition au découragement, l'aspect de stimulation de la dédensification (par exemple via le conditionnement d'affectations fortes à la dédensification) est essentiel, l'alternative étant vraisemblablement le désinvestissement des lieux.

On note de plus que la présence de nombreux propriétaires sur certains sites diminue encore la probabilité qu'un projet d'ampleur permettant une dédensification conséquente des ilots se réalise (Galerie du Centre notamment), et ce certainement sans incitants (notamment financiers). Une situation complexe avec des propriétaires multiples augmente le risque de désinvestissement des lieux sur une longue période, les délais de prises de décisions et de mise en œuvre étant généralement particulièrement longs.

POPULATION ET LOGEMENT

ANALYSE

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Au niveau des prescriptions générales, une série d'éléments agissent en faveur d'une meilleure habitabilité des logements présents dans le périmètre, essayant notamment de trouver un équilibre de cohabitation entre les fonctions impactantes (bruit, odeur, techniques…) et le logement. Sont listées ci-dessous les mesures favorables, tout en mettant en évidence les éventuelles faiblesses :

- La prescription 1.2.1 impose que les projets d'une superficie plancher supérieure à 500 m² de logement offrent prioritairement une façade calme aux logements, ce qui aura un impact positif, même si le terme « prioritairement » déforce la prescription. Si on se réfère à la situation actuelle, cela concernerait environ 130 immeubles[42], représentant 120.000 m² de logement, soit environ 55% de la superficie de logement du périmètre[43]. La prescription 1.2.2 favorise par ailleurs les configurations traversantes pour tout projet de logement.
- La prescription 1.3.1 précise qu'un commerce peut s'établir sur plusieurs parcelles mais uniquement sous certaines conditions, notamment avec le maintien ou la création d'accès séparés vers les étages, le fait que ces commerces ne soient pas des ReCa en Liserés de Mixité Locale (LML) et qu'ils ne soient pas des commerces touristiques. En ce sens, elle constitue un impact positif pour le logement.
- La prescription 3.1.3 précise que les terrasses de commerces, de restaurants et cafés à titre principal, ne sont pas autorisées en intérieur d'ilot, ce qui est favorable au maintien de façades calmes et d'intimité dans les intérieurs d'ilots.
- La prescription 1.2.1, qui impose un minimum de 1 logement 3 chambres pour les projets impliquant plus de 500 m² de logement (cf. ci-dessous pour l'aspect quantitatif), ce qui permettra de varier les typologies de logement.
- La prescription 1.3.6 relative aux LML donne des conditions pour les commerces qui ont un impact sur le logement :
  - → des conditions sur l'établissement de commerces aux étages, ce qui tend à y favoriser la présence de la fonction logement ;
  - → des conditions de priorisation du caractère « de proximité » du commerce, ce qui est positif en termes d'habitabilité du quartier (ville à 10 minutes) ;
  - → la condition de la compatibilité avec le logement, sans préciser en quoi (olfactif, sonore, visuel). Ces précisions devraient être apportées dans l'étude patrimoniale et sanitaire (partie affectation) pour permettre à l'autorité délivrante de se prononcer ou d'imposer certaines conditions au cas par cas.
  - → des conditions de limitation des commerces ReCa sur les faces d'ilots, ceux-ci ne pouvant pas occuper plus du 1/3 du nombre de cellules commerciales composant une face d'ilot (sauf s'il s'agit d'un ReCa accessoire à un établissement hôtelier), ce qui aurait

[42] Ceci ne tient pas compte de la structure de la propriété mais juste de la superficie de logement dans ces immeubles. Il est probable qu'une grande partie de ces immeubles soient possédés par plusieurs propriétaires, développant des projets plus petits que 500 m² et sortant dès lors du cadre de cette prescription. Cette information n'étant pas publique, une estimation plus précise/exacte ne peut pas être réalisée.

[43] Pour comparaison, le projet de nouveau RRU (Good Living), qui vise, pour les façades calmes, les projets de plus de 1000 m² affectés en tout ou en partie au logement, ne concernerait qu'une soixantaine d'immeubles. (A noter que dans ce projet de RRU cette exigence n'est d'application que dans les zones où l'ambiance sonore est supérieure à 65dB). La prescription du PPAS est donc plus ambitieuse que le projet de RRU.

un impact positif en termes d'habitabilité, sauf sur les ilots comprenant des établissement hôteliers avec ReCa.

On note cependant le fait que les ReCa hôteliers échappent aux règles en vigueur sur les liserés de mixité locale, ce qui mériterait plus de précautions. Il conviendrait par exemple de préciser le terme «commerce ReCa accessoire à un établissement hôtelier» au niveau du glossaire, en précisant notamment que le public d'un tel établissement est uniquement constitué de clients de l'hôtel (cf. cas tel que le Lloyd à la rue du Marché aux Herbes, ouvert à tout public, mais installé au rez de l'hôtel Aris avec la même entrée alors qu'il s'agit d'un ReCa non accessoire à l' hôtel).

Par ailleurs, la localisation de certains LML le long d'un des 2 axes routiers les plus bruyants et pollués du périmètre (rue du Lombard) n'est pas idéale pour le logement en termes de bruit[44].

- Suivant le point 2.7, de nouvelles toitures plates pourront voir le jour sur le périmètre, sans limite de superficie. A l'échelle de l'ilot, au niveau des sites de mutation, ces toitures sont potentiellement importantes, elles pourront notamment être soit des toitures vertes, soit des terrasses aménagées à des fins de séjour comprenant de la végétation, soit des terrasses équipées en dispositifs de production d'énergie renouvelable. Si la perspective de toitures végétalisées semble positive pour les habitants (vues et microclimat), la présence de terrasses aménagées et la présence de dispositifs de production d'énergie renouvelable (notamment PAC) pourraient ne pas être favorables en termes de bruit ou de vues pour le voisinage. Néanmoins, en termes de vues, il n'y aurait pas de dégradation par rapport à la situation actuelle.
- L'intégration des installations techniques dans le volume bâti prévu à la prescription 2.9.1 devrait être favorable aux habitants car le cadre de vie pourrait en être amélioré (aspect sonore et visuel). Cependant, le réalisme de cette intégration dans un contexte très dense et de bâtiments très étroits / patrimoniaux pose question, surtout compte tenu des exigences d'amélioration de la PEB (pose de pompes à chaleur, etc.). L'impact sera positif mais limité. La prescription devrait également préciser en quoi les installations techniques devraient être compatibles avec l'habitat (nuisances visuelles, olfactives et sonores), car dans le cas contraire, toutes les techniques liées aux logements seraient de facto compatibles, alors qu'elles peuvent avoir un impact non négligeable, surtout en cas de multiplication des logements.
- La végétalisation des voiries est maximisée (4.2.4), avec un impact a priori positif pour les logements des rues concernées.
- Le développement d'arbres est l'élément du maillage vert (4.2.6) qui participera le plus au confort thermique de journée et à la limitation de l'effet ICU, de par l'évapotranspiration, surtout la nuit. A noter que ces effets ne seront ressentis que si le développement des arbres n'est pas contraint, notamment en leur assurant un volume de fosse adapté.

  Cela pourra être notamment le cas sur les rues de la Montagne, du Marché aux Herbes et du Marché aux Poulets, sur les rues Duquesnoy et Lombard jusqu'au boulevard Anspach, ainsi que sur la place St-Jean. Une majorité de ces rues sont en « liserés de mixité locale » et certaines présentent une largeur appréciable, ce qui sera bénéfique pour les logements.

Il est à noter que le présent projet de PPAS ne donne pas d'imposition en ce qui concerne le logement social, ni au sein des prescriptions générales ni au sein des sites de mutation. Au regard des caractéristiques actuelles des logements et des revenus de la population, le développement de logements abordables et le développement de logements de grande taille avaient pourtant été identifiés comme enjeux du projet de PPAS. Comme déjà souligné dans les phases précédentes, pour

[44] Voir cependant également le critère Circularité qui appuie la localisation de logement à cet endroit au vu de la typologie existante adéquate

protéger le logement (pour tous), le projet de PPAS pourrait imposer une proportion minimale de logements sociaux et assimilés pour tous les projets de plus de 500 ou 1000 m² de logement, mais également mettre à profit les parcelles publiques, les pouvoirs publics ayant la maîtrise de celles-ci. L'achat, la rénovation et la gestion de bâtiments par les pouvoirs publics reste la solution la plus sûre et long terme. La présence de logements abordables pourrait également être garantie par un cadrage des charges d'urbanisme (voir recommandations ci-dessous).

A l'inverse de ces recommandations, le projet de PPAS permet de remplacer des zones d'équipements situées sur des parcelles publiques, zones qui ont pour objectifs principaux de répondre aux besoins sociaux d'intérêt général, d'améliorer la qualité de vie et de dynamiser les quartiers… par des potentielles activités hôtelières, de bureaux ou productives. Ce choix signifie que l'augmentation du logement, notamment social, n'est pas encouragée dans le périmètre.

On note que la prescription « 6. Périmètre de préemption » constitue une bonne intention en ce qu'elle permet la préemption, notamment pour la réalisation de logements de type social ou moyen. Elle aura cependant très probablement un impact limité à moyen-long terme vu la tendance communale actuelle à vendre plutôt qu'à acheter.

FOCUS SUR LES SITES DE MUTATIONS

En ce qui concerne le site **Ecuyer**, l'imposition 7.1.3 de dégagements par rapport aux façades arrière des bâtiments existants rue des Fripiers et rue Grétry tendra à améliorer l'habitabilité des logements existants sur ces faces d'îlot. On attire l'attention sur le fait que ces dégagements nécessiteront une attention particulière : les espaces dégagés, outre les avantages qu'ils offrent pour les bâtiments alentours, devraient présenter des qualités intrinsèques (par exemple en mettant en valeur un patrimoine éventuel, en offrant des vues verdurisées, en mettant en scène des œuvres artistiques/fresques…). La configuration de ces zones de dégagement devrait maximiser leur potentiel, compte tenu notamment de l'orientation afin de garantir un maximum d'ensoleillement aux nouvelles constructions ainsi qu'aux constructions existantes. Or, les qualités/caractéristiques de ces zones ne sont pas cadrées par les prescriptions.
Par ailleurs, en termes d'affectations, le projet de PPAS interdit les établissements hôteliers alors que de petits établissements sont actuellement possibles sans PPAS (max. 20ch. ou 50 avec mesures de publicité). Cette interdiction est favorable à d'autres fonctions, incluant le logement, puisque la fonction hôtelière est très forte sur le périmètre.
Enfin, la prescription 7.1.5, qui demande que l'ilot soit uniquement accessible aux occupants du site, vise un impact positif en termes de nuisances sonores pour les habitants.
On note que la possibilité de nouveaux volumes/fonctions en intérieur d'ilot pourrait cependant amener d'éventuelles nuisances sonores en fonction des affectations (équipement, logements (bruit de voisinage

)…).

Sur le site **Marché au Charbon**, le projet de PPAS prévoit qu'en cas de programme mixte, le logement occupe prioritairement les constructions à front de rue. Ces logements seront dès lors exposés au bruit de la rue, notamment en soirée étant donné le caractère animé de cette rue qui donne accès direct à la Grand Place.

Pour les sites **Ecuyer, Galerie du Centre, Galerie Agora Marché aux Poulets et Grand-Place-Midi**, l'implantation des nouvelles constructions doit assurer des zones de dégagement aux façades arrière des constructions de l'ilot et assurer des qualités d'ensoleillement et de ventilation aux nouvelles constructions. Pour le site **Marché aux Poulets**, « *Les gabarits des constructions en intérieur d'ilot ne dépassent pas 3 niveaux, toiture incluse* ». Ces éléments jouent en faveur de la qualité des logements des ilots concernés, sans que des critères stricts n'assurent un minimum de qualité gagnée.

La volonté de développer un véritable **parc urbain** est un élément positif, améliorant la qualité de cet espace vert public à destination notamment des résidents du quartier. On mentionne à nouveau ici les réserves émises précédemment quant à la nécessité d'élaborer un plan de mise en œuvre pour assurer l'aboutissement d'un tel objectif (voir thématique « Structure des espaces bâtis et ouverts »).

Impacts spécifiques de l'application de la zone de forte mixité en zone d'équipement :

L'application de la zone de forte mixité sur les sites **Chêne** et **Marché au Charbon**, rendent possible les fonctions hôtelière, de bureau et d'activité productive dans ces zones d'équipement du PRAS. La pression, hôtelière notamment, fera dorénavant concurrence au logement sur ces sites, et ce, d'autant plus que le nombre de chambres autorisé par établissement est élevé (80ch. à la Rue du Chêne et 150ch. à la rue du Marché au Charbon). A priori, ces modifications impacteront donc négativement le logement.

Impacts spécifiques des dérogations par rapport au PRAS :

Tant la dérogation relative au site **Grand'Place-Midi** que la dérogation relative à la **Galerie du Centre** ouvrent la possibilité pour un nombre plus important de chambres par hôtel (+30 chambres/établissement sur chacun des sites). Le site Galerie du Centre augmente aussi le seuil pour les bureaux (+500m²) et pour les activités productives (+1000m²). Comme ci-dessus, le logement sera toujours possible mais les autres fonctions risquent de prendre plus de place, particulièrement la fonction hôtelière car il s'agit d'une fonction très forte sur le périmètre.

RECOMMANDATIONS

Un des objectifs du projet de PPAS étant de renforcer la protection du logement, fonction faible dans ce quartier touristique, il importe d'inciter à une proportion suffisante de logement par rapport aux autres fonctions, notamment l'HoReCa.

Or, au global, avec l'arrivée du projet de PPAS, les autres fonctions (bureau, activité productive, commerce, et surtout la fonction hôtelière), exerceront davantage de concurrence par rapport à la fonction logement qu'avec les seuils admissibles actuellement pour ces fonctions sur les sites de mutation.

La mesure parallèle qui est évoquée dans le volet stratégique, d'élaborer un monitoring des affectations sur le périmètre afin de garantir un seuil minimum de 1/3 de logements à atteindre, ne peut être considérée comme élément suffisant qui permettrait de contrebalancer cette concurrence. Un tel monitoring demande un cadre solide/légal garantissant sa pérennité et son suivi régulier dans le long terme.

Les recommandations suivantes sont émises :

- Prévoir des superficies minimums de logement dans les sites de mutation
- Ne pas permettre l'augmentation des seuils de nombre de chambre sur les sites Grand-Place-Midi et Galerie du centre, et le développement de l'affectation hôtelière dans les sites Marché au Charbon et Chêne, afin de ne pas concurrencer le logement avec cette fonction forte dans le périmètre.
- Limiter les gabarits en intérieurs d'îlots au sein des sites de mutation dans un objectif d'habitabilité des logements des îlots concernés
- Garder la maîtrise du foncier public afin d'augmenter les possibilités de développement de logements (et/ou équipements) en suffisance pour les habitants, en cohérence avec l'enjeu d'augmentation de la population sur le périmètre et avec l'enjeu d'une meilleure habitabilité du quartier.

- Imposer un minimum de logement social ou assimilé dans le cas de projets d'ampleur, par exemple de plus de 500 ou de 1000 m² de logement
- Outre l'outil de monitoring, et outre la mise à profit des propriétés publiques pour assurer le développement de logements (abordables), qui n'est pas prévue dans ce projet de PPAS, d'autres outils extérieurs au PPAS, déjà évoqués dans les phases antérieures, telles que les primes ou taxes, les locations via AIS etc. peuvent toujours être mobilisées pour accompagner le projet de PPAS. L''installation d'un hôtel (ou l'élévation du seuil de chambres) pourrait par exemple aussi être subordonnée à la création de logements de grande taille ou de logements abordables.
  Au niveau du PPAS lui-même, le logement social ou abordable pourrait être intégré via un cadrage des charges d'urbanisme nécessaires (circonstances, valeur et affectation) comme le prévoit l'Article. 6 §7 de l'arrêté du GRBC du 02-04-2020 relatif au contenu des Plans particuliers d'affectation du sol.
- Au niveau de la limitation des ReCA, préciser le terme « commerce ReCa accessoire à un établissement hôtelier » au niveau du glossaire, en précisant notamment que le public d'un tel établissement est uniquement constitué de clients de l'hôtel
- Sur les sites de mutation, cadrer un minimum les zones de dégagement imposées, par exemple à l'aide d'angles depuis le pied des façades, de distances minimales avec les bâtiments existant en fonction de la hauteur, etc.
- Pour le site **Ecuyer**, il serait préférable d'imposer que la traversabilité ne soit pas possible pour le grand public, mais bien pour les habitants de la rue de l'Ecuyer, la rue des Fripiers, la rue Grétry, afin de favoriser l'accès à ces logements par l'arrière et activer leur usage.
- Dans le cas de constructions en intérieur d'ilot sur les sites de mutations, l'exigence d'une note d'ensoleillement lors des demandes de permis de bâtir devrait d'emblée être rendue obligatoire. Cette note devrait comprendre la justification des choix opérés, particulièrement au regard de l'habitabilité des logements existants et nouveaux.

Enfin, comme déjà recommandé aux étapes antérieures de l'étude :

- L'enjeu de lutter contre la transformation de logements en appartements/logements touristiques n'est pas évident à appréhender : les catégories de logements qui ne sont pas spécifiquement définies comme sociaux ou étudiants sont transformables en logement touristique. Il importe dès lors de mettre au point une règlementation et un contrôle afin d'éviter une dérive.
- Pour le site **Marché au Charbon**, en cas logements à front de rue, s'assurer que ceux-ci bénéficient bien d'une façade calme en intérieur d'ilot étant donné le contexte bruyant.

EQUIPEMENTS ET COMMERCES

ANALYSE

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Le projet de PPAS établit certaines limites au commerce, notamment guidées par une meilleure habitabilité des îlots et du quartier. Ces limites sont les suivantes :

- L'interdiction du commerce de gros (prescription 1.3.5) qui prend particulièrement sens là où des superficies importantes existent (ailleurs cette prescription aura peu ou pas d'impact au regard des petites superficies).
- La limitation à maximum 20 commerces touristiques sur le périmètre (prescription 1.3.3). Le projet de PPAS vise ainsi à insuffler une tendance à la « requalification commerciale » du centre. On note que cette limitation représente une diminution à terme de l'ordre de 50% des giftshops (~40 existent actuellement sur le périmètre), donc de requalification de ~3% des commerces (625 au total hors HoReCa).
- La limitation des commerces ReCa (sauf ceux accessoires à un établissement hôtelier) sur les faces d'ilots en LML (prescription 1.3.6), ceux-ci ne pouvant pas occuper plus du 1/3 du nombre de cellules commerciales composant une face d'ilot. Cette dernière condition impliquerait, à terme, la suppression d'environ 36 ReCa, soit environ 25% des ReCa sur ces tronçons de rues (10,6% des ReCa du périmètre), ce qui aurait probablement un impact positif en termes de bruit et d'odeur essentiellement sur ces rues et intérieurs d'îlots. Quelques rues sont plus touchées (c'est-à dire là où plus de 3 ReCa devraient disparaître) et concentrent la moitié des 40 à disparaitre : la rue de l'Ecuyer (-5), la rue des Dominicains (-7), la rue de la Fourche (-6) et la rue des Grands Carmes (-3). D'autres tronçons de rue en LML peuvent par contre encore accueillir des ReCa supplémentaires (~53), les rues les plus concernées étant les rues de la Montagne, du Marché aux Herbes, des Eperonniers, Saint-Jean, de la Violette et du Lombard.
- L'établissement de conditions pour pouvoir établir un commerce sur plusieurs parcelles (prescription 1.3.1), notamment le maintien ou la création d'accès séparé vers les étages, élargissant le champ d'action de l'article 10 du RCUZ en s'adressant également aux façades plus larges et aux superficies commerciales plus importantes (cf. analyse C/3.1 Evaluation au regard du cadre réglementaire).

En ce qui concerne les équipements, la prescription 1.4. indique que les équipements à destination locale et les services de proximité sont prioritairement localisés au sein des LML, ce qui est en ligne avec la volonté d'améliorer l'habitabilité du quartier.

La prescription 2.2.1 implique également que l'on peut démolir une annexe patrimoniale non officiellement protégée dans la mesure où cela permet d'implanter un équipement ouvert au public, ce qui facilite l'installation d'équipements (voir Patrimoine pour les impacts négatifs liés).

On note que la prescription « 6. Périmètre de préemption » constitue une bonne intention (préemption notamment pour réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public), notamment par rapport aux zones d'équipement « perdues » au droit des sites de mutation (voir ci-dessous), mais que cette prescription aura cependant très probablement un impact limité à moyen-long terme vu la tendance communale actuelle à vendre plutôt qu'à acheter.

FOCUS SUR LES SITES DE MUTATIONS

En termes de commerces :

Le PPAS augmente les possibilités de commerciales par l'application de la zone de forte mixité sur des sites de mutation situés en zone d'équipement (**Chêne** et **Marché au Charbon**), et ce tant du point de vue des superficies possibles[45] que des types de commerce (qui ne peut-être que le complément usuel des logements en zone d'équipement du PRAS).

En ce qui concerne le site de mutation **Espagne-Putterie,** le projet de PPAS permet explicitement, moyennant certaines conditions, d'implanter du commerce et du grand commerce spécialisé en sous-sol (voir aussi C/3.1 Evaluation au regard du cadre réglementaire). Si la dynamisation de ce sous-sol est effectivement souhaitable, la viabilité de telles activités en termes de mobilité, dans le contexte du périmètre, n'est pas évidente (voir thématique Mobilité).

Le projet de PPAS impose par ailleurs des limites aux commerces sur certains sites de mutation :

- Au niveau des sites **Ecuyer** et **Marché au Charbon**, le projet de PPAS limite le commerce aux rez. Le commerce n'est donc plus autorisé au 1er étage.
- Au niveau des sites **Marché aux Poulets** et **Marché au Charbon**, le commerce ne peut pas s'étendre dans les constructions en intérieur d'ilot.
- Au niveau du site **Galerie du Centre**, le commerce est limité aux rez et entre-étages en intérieur d'ilot
- Au niveau du site **Agora**, le commerce en intérieur d'ilot est limité aux rez

Sur les sites **Galerie Agora et Galerie du Centre**, le projet de PPAS impose des accès via certaines venelles et impasses, mais n'impose pas le maintien des traversées de l'ilot via les accès principaux : la rue des Fripiers et la rue de la Fourche dans le cas de la Galerie du Centre et la rue de la Colline et du Marché aux Herbes pour la Galerie Agora. Le risque existe que (certains de) ces accès disparaissent, alors qu'ils peuvent être stratégiques et indispensables au bon fonctionnement de la galerie. (cf. critère Structure des espaces bâtis / Mobilité). La question est donc le fonctionnement global et la conservation de la typologie galerie, car ces prescriptions permettent par ailleurs le développement d'une grosse cellule en « fond de galerie » (avec fermeture du passage par ce « fond ») en lieu et place de nombreuses petites cellules (avec des impacts sur la traversabilité). En ce qui concerne la vitalité commerciale de ces galeries, qui est aujourd'hui mise à mal, le projet de PPAS ne laisse pas entrevoir de stratégie claire quant à la redynamisation commerciale des lieux. Si la volonté de la Ville est de conserver cette typologie de galerie, des actions pourraient être entreprises, en marge du projet de PPAS, de manière à identifier le besoin commercial à cet endroit (galeries inscrites au PRAS), et à étudier dans quelle mesure la Ville peut être acteur d'une redynamisation (ou d'une révision du PRAS).

En termes d'équipements :

L'impact notable du projet de PPAS sur les sites de mutation est l'application des prescriptions de la zone de forte mixité à la place des zones d'équipement sur les sites **Chêne** et **Marché au Charbon**, impliquant a priori la perte de quelques 13. 000 m² d'équipement (hors site Espagne-Putterie, voir Généralités ci-dessus). Même si en vertu de la prescription générale du PRAS 0.7 l'équipement est toujours possible, il s'agit cependant d'une fonction faible. D'autres fonctions plus fortes étant autorisées sur le site, l'équipement serait moins probable.
Au niveau du site Espagne-Putterie, en sous-sol, le projet de PPAS autorise les équipements, explicitement sans seuil de superficie (le seuil du PRAS peut être dépassé moyennant mesures particulières de publicité). La possibilité d'un équipement d'ampleur à cet endroit, nœud important de transports en commun, est pertinent, surtout au vu de la suppression, par le projet de PPAS, de 2 zones d'équipement.

[45] 1.000 m² par immeuble, limité au rez pour le site Marché au Charbon

Impacts spécifiques des dérogations par rapport au PRAS :

La dérogation au PRAS pour la **Galerie du Centre** donne des seuils plus élevés que le PRAS pour les équipements non scolaires, culturels, sportifs, sociaux ou de santé. Si cette évolution est a priori positive, au vu des seuils plus élevés pour d'autres fonctions « plus fortes » (rentables), cette modification risque de ne pas avoir d'impact significatif.

Impacts spécifiques de l'application de la zone de forte mixité en zone d'équipement :
Comme explicité ci-dessus, il s'agit de l'impact le plus notable du projet de PPAS en matière d'équipements, impliquant a priori la perte de quelques 13. 000 m² de cette fonction.

RECOMMANDATIONS

- Au niveau des équipements, ne pas mettre en œuvre le passage de la zone d'équipement en zone de forte mixité
- A défaut, garder la maîtrise du foncier public afin d'augmenter les possibilités de développement d'équipements en suffisance pour les habitants. Comme précisé dans les phases précédentes, la protection des équipements est cohérente avec l'enjeu d'augmentation de la population sur le périmètre et avec l'enjeu d'une meilleure habitabilité du quartier. Ce point est notamment à mettre en relation avec l'application des caractéristiques de la zone de forte mixité du PRAS aux zones d'équipement sur les sites Chêne et Marché au Charbon, tous deux propriétés de la Ville de Bruxelles et actuellement occupés par des équipements publics.
- En termes de commerce, favoriser l'attractivité commerciale de la **Galerie du Centre** et de la **Galerie Agora,** étudier dans quelle mesure la Ville peut être actrice d'une redynamisation, par exemple :
  - → En garantissant sa traversabilité, notamment via les accès principaux (Fripiers, rue de la Fourche, Marché aux Herbes, rue de la Colline)
  - → En investissant dans la mise en valeur des entrées (cf. critère Structure des espaces bâtis), exprimant la prolongation de l'espace public dans l'intérieur de l'ilot,
  - → En exploitant des toilettes publiques ou des Bancontact dans une cellule à un endroit judicieusement choisi pour générer du passage,
  - → En réglementant l'aménagement intérieur de celle-ci : les interfaces passage/commerce, l'absence de murs aveugles, matérialité, types de commerces, éclairage, éventuellement en s'appuyant sur son inscription à l'inventaire légal,
  - → En mettant en valeur ses qualités patrimoniales (verrière pour la Galerie du Centre),
  - → …

Enfin, comme déjà mentionné aux étapes antérieures :

- Il avait été rappelé que le PCDD identifie autour de la place de l'Albertine une « zone prioritaire de développement des hébergements d'urgence, de transit et tremplin » et que le projet de PPAS pourrait être l'occasion d'intégrer des propositions de localisation d'un tel équipement.
- Un intérêt à pérenniser/ concentrer l'activité liée à la boite de nuit « C12 » dans les sous-sols de la place d'Espagne avait été identifié, ainsi que la nécessité de lui donner un accès via Impératrice plutôt que via la place elle-même pour limiter les nuisances.

HOTELS

ANALYSE

Aucune prescription générale n'impacte spécifiquement cette thématique.

Sur les sites de mutation, le projet de PPAS favorise le développement de l'activité hôtelière en augmentant le nombre de chambres possible par établissement sur les sites **Grand'Place-Midi** et **Galerie du Centre** (dérogation, cf. ci-dessous) et en permettant cette affectation sur les sites **Chêne** et **Marché au Charbon** (cf. passage de zone d'équipement à zone de forte mixité, ci-dessous)[46]. Le site **Ecuyer** voit quant à lui l'affectation secondaire « établissements hôteliers » interdite.

Au total, les seuils maximums admissibles pour l'affectation hôtelière sont **augmentés** (cf. généralités ci-dessus pour les seuils du nombre de chambres), avec un impact global estimé à environ 4 établissements supplémentaires sur le périmètre du PPAS et **+376 chambres**[47]. Ces nouvelles possibilités hôtelières ne vont pas dans le sens de la limitation du surtourisme et de ses inconvénients dans la zone, qui était pourtant un des enjeux identifiés suite au diagnostic, et en opposition avec la protection et la qualité du logement, qui est un des objectifs du PPAS.

<u>Impacts spécifiques des dérogations par rapport au PRAS :</u>

Tant la dérogation relative au site **Grand'Place-Midi** que la dérogation relative à la **Galerie du Centre**, ouvre la possibilité d'un nombre plus important de chambres par établissement (80 chambres/établissement au lieu de 50, soit +30 chambres par établissement sur chacun des sites). La fonction hôtelière prendra vraisemblablement plus de place dans le futur car il s'agit d'une fonction très forte sur le périmètre.

- **Grand'Place-Midi** : dans l'hypothèse d'une conservation des superficies plancher actuelles, les parcelles CBC pourraient accueillir jusqu'à environ 163 chambres. Le PRAS ne permettant que des établissements de 50 chambres, 2 établissements pourraient y prendre place, pour un total de 100 chambres. L'impact du PPAS pour ces parcelles (augmentation de 30 chambres par établissement) est donc de permettre 60 chambres supplémentaires sur ces parcelles.

  Etant donné qu'un établissement hôtelier pourrait prendre place sur plusieurs autres parcelles au sein de l'ilot (site de mutation), d'autres hôtels de 50 à 80 ch. sont possibles, même si moins probables.

  On rappelle par ailleurs l'absence de contraintes sur les autres hébergements touristiques (type AirBNB).

- **Galerie du Centre** : dans l'hypothèse d'une conservation des superficies plancher actuelles, le site pourrait accueillir jusqu'à environ 100 chambres, comptant alors au minimum 2 établissements dans ce cas. Le projet de PPAS limite à 80 chambres / établissement mais, le PRAS permettant déjà 2 établissements de 50 chambres, l'impact du PPAS réside surtout dans l'augmentation de la possibilité d'avoir jusqu'à 80 chambres pour un de ces 2 établissements (diminuant les possibilités d'un deuxième, vu les superficies planchers disponibles). Les autres fonctions ne sont dès lors que légèrement plus menacées sur le site Galerie du Centre (mise à part la galerie qui est inscrite au PRAS et toujours d'application malgré le projet de PPAS).

  L'arrivée d'un éventuel gros projet sur le site pourrait entraîner des changements importants avec des impacts potentiels qu'il y a lieu d'anticiper, notamment sur le maillage des espaces

[46] Sur ces 4 sites, outre l'éventualité de projets (quasi-)monofonctionnels, l'ouverture à une plus grande mixité sur le site pourrait donner lieu à une amplification des dynamiques actuelles.

[47] Hypothèse maximaliste

publics : le risque existe que des accès stratégiques, indispensables au bon fonctionnement de la galerie, disparaissent (cf. Piétons et Commerces).

Outre l'éventualité d'un projet quasi-monofonctionnel, l'ouverture à une plus grande mixité sur le site pourrait donner lieu à une amplification des dynamiques actuelles. La tendance est à la régularisation suite à l'aménagement d'hébergements touristiques (13 unités dont la régularisation est en cours d'instruction), avec des questions urbanistiques qui se posent (cf. 'Eléments construits et patrimoine').

Impacts spécifiques de l'application de la zone de forte mixité en zone d'équipement :

Tant pour le site rue **Marché au Charbon** que pour le site **Chêne**, l'affectation « établissements hôteliers » est maintenant rendue possible. Le nombre de chambres autorisé par établissement est très élevé sur le site Marché au Charbon (150 chambres par établissement) et élevé sur le site Chêne (80 chambres par établissement). Compte tenu des superficies planchers disponibles sur ces sites, on pourrait avoir :

- sur le site **Chêne**, jusqu'à environ 110 chambres (soit un établissement d'une vingtaine de chambre sur le n°10, et sur le n°8 de la rue de Chêne, par exemple un seul établissement de 80 chambres, 2 établissements de 45 chambres ou 3 établissements de 30 chambres) en tenant compte d'une mixité de fonction qui doit rester d'application sur le site
- Sur le site **Marché au Charbon,** jusqu'à environ 206 chambres en tenant compte d'une mono-fonctionnalité sur le site, soit potentiellement un seul établissement de 150 chambres ou plusieurs établissements plus petits, en tenant compte d'une mixité de fonction qui doit rester d'application sur le site.

RECOMMANDATIONS

- Pour le site **Galerie du Centre**, conditionner l'élévation des seuils du PRAS, entre autres le seuil de chambres par établissement (jusqu'à 80), à l'arasement du volume en intérieur d'ilot (co-bénéfices pour la structure des espaces bâtis, le microclimat…)
- Pour le site **Grand'Place-Midi**, conditionner l'élévation des seuils du PRAS, entre autres le seuil de chambres par établissement (jusqu'à 80), à une emprise et des gabarits maximums (co-bénéfices pour la structure des espaces ouverts, le microclimat, le sol, la gestion des eaux…) et limiter le site de mutation aux parcelles CBC
- Ne pas permettre d'établissements hôteliers sur les sites **Chêne** et **Marché au Charbon** (et en tous cas pas jusqu'à 150 chambres sur Marché au Charbon)

Enfin, comme déjà mentionné aux étapes antérieures :

- La limitation des fonctions touristiques au sein du périmètre Unesco semble tout à fait légitime du fait des nuisances engendrées pour les Bruxellois. Le bureau IDEA avait évoqué qu'une politique de diversification, voire de dispersion du tourisme pourrait y répondre. On rappelle également qu'un des enjeux identifiés en phase de diagnostic, était de « limiter les développements hôteliers (classiques et type AirBnB) dans un contexte de construction de nouveaux hôtels à proximité ». L'autorisation d'une augmentation des seuils et de dérogations au PRAS afin de permettre davantage de chambres est difficile à défendre à cet égard.
- IDEA mentionnait également qu'en termes de localisation, des lignes directives qui rendent les règles de jeu lisibles pour l'ensemble des opérateurs (un plan tel que le PCDD qui traduit une vision de développement) seraient les bienvenues. Au PCDD, on constate que les intentions de celui-ci ne sont pas très précises en ce qui concerne les hôtels. Le périmètre est à la fois repris en zone d'attractivité à protéger pour le maintien de la qualité de vie et du patrimoine, mais qui comprend aussi des zones prioritaires de développement lié à l'événementiel.

ACTIVITES ET TRANSITION ECONOMIQUES (BUREAUX ET INDUSTRIE)

ANALYSE

Aucune prescription générale n'impacte la thématique.

Sur les sites de mutation, le projet de PPAS favorise le développement des bureaux et activités productives en appliquant les prescriptions de la zone de forte mixité aux zones d'équipement des sites **Chêne** et **Marché au Charbon** (cf. ci-dessous), et en augmentant les seuils de superficie maximale pour le site **Galerie du Centre** (dérogation, cf. ci-dessous). On note par ailleurs une interdiction de l'affectation bureau sur le site **Ecuyer**.

Au total, le projet de PPAS permet une augmentation de 7.000 m² de bureaux et de 4.000 m² d'activités productives hors site Espagne-Putterie. Outre ces superficies, d'autres prescriptions sur les sites de mutation visent également ces affectations :

- Sur le site **Chêne**, l'activité productive est la seule affectation pour laquelle le projet de PPAS n'apporte pas de restriction quant au stationnement lié.
- Sur le site **Espagne-Putterie**, le projet de PPAS précise la possibilité en sous-sol, d'un centre de distribution urbaine et d'autres activités productives, explicitement sans seuil de superficie (le seuil du PRAS peut être dépassé moyennant mesures particulières de publicité), permettant donc de développer la totalité du sous-sol (~11.400m²).

Impacts spécifiques de l'application de la zone de forte mixité en zone d'équipement :

Sur les sites **Marché au Charbon** et **Chêne**, d'autres fonctions que les équipements et le logement sont dorénavant possibles, notamment le bureau et les activités productives.

En ce qui concerne le bureau, suite aux enjeux ressortis du diagnostic, le RIE suggérait dans les phases précédentes de permettre la **conservation** des superficies de plancher de bureau existant au sein du périmètre, offrant des **superficies réduites** en complément aux plus gros immeubles de bureaux à l'extérieur du périmètre, avec l'avantage de varier l'offre (PME…). Ceci se justifie car la desserte en transport en commun est excellente et les bureaux contribuent à l'animation diurne non touristique du quartier. Le projet de PPAS permet effectivement du bureau, mais dans une optique de **développement** et en permettant des **superficies importantes** (jusqu'à 3.500m² par immeuble sur chacun des sites), alors que la CaSBA vise plutôt une réduction de superficies dans la zone. On rappelle aussi que ce développement éventuel de bureau se fait de surcroît au détriment de l'équipement (toujours possible mais qui ne sera plus favorisé).

En ce qui concerne les activités productives, les enjeux étaient de préserver la fonction productive et de développer de nouveaux espaces (orientation artisanat et commerce lié). Le projet de PPAS ouvre de nouvelles possibilités d'implantation pour les activités productives sur le périmètre, sans pour autant prévoir des incitants ou de spécificités (type d'activités) pour cette fonction faible. En termes d'impact, ces nouvelles possibilités d'implantation n'auront probablement que peu d'effet sur les superficies réelles d'activités productives du périmètre : comme mentionné antérieurement, la faible présence de ces activités dans la zone est un marqueur d'un contexte peut-être peu propice à leur développement (nuisances, accessibilité en voiture/camion, livraisons, types de superficies disponibles…) mais également d'une pression financière sur ces activités, souvent moins « rentables au m² » que d'autres (hôtel, bureau, commerce, logement…).

Impacts spécifiques des dérogations par rapport au PRAS :

La dérogation relative à la **Galerie du Centre**, permet d'augmenter le seuil pour les bureaux (+500m²). L'impact du projet de PPAS sur cette affectation est assez limité, notamment pour les raisons citées plus haut.

RECOMMANDATIONS

Les recommandations à cette étape sont identiques qu'antérieurement, à savoir :

- S'il existe une réelle volonté de développer des activités productives, le projet de PPAS devrait s'assurer, via ses prescriptions générales, de leur « priorité » sur d'autres fonctions, mais également prévoir des mesures d'accompagnement incitantes.
- Il importe de conserver des surfaces de bureaux, mais en les localisant là où elles n'entravent pas la protection des fonctions faibles que sont les équipements publics et les logements abordables. Comme indiqué dans les chapitres précédents, les propriétés publiques sont des éléments essentiels devant être mobilisés pour la mise en œuvre de la vision communale sur ce territoire d'intense activité, particulièrement pour les fonctions peu « rentables ».

BRUIT ET VIBRATIONS

ANALYSE

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Comme déjà évoqué dans la thématique Logement, une série de prescriptions du projet de PPAS agissent en faveur d'une meilleure habitabilité du périmètre, notamment en essayant de trouver un équilibre de cohabitation entre les fonctions bruyantes et le logement. On liste ici les mesures concernant le bruit et les vibrations, tout en rappelant d'éventuelles faiblesses :

- La prescription 1.2.2 impose que les projets d'une superficie plancher de logement supérieure à 500 m² offrent « prioritairement une façade calme » aux logements. Si on se réfère à la situation actuelle, cela pourrait concerner environ 130 immeubles, soit environ 55% de la superficie de logement du périmètre (voir « Logement » pour la quantification et les limites de ce chiffre).
- La prescription 3.1.3 précise que les terrasses de commerces, de restaurants et de cafés à titre principal ne sont pas autorisées en intérieur d'ilot, ce qui est favorable au maintien de façades calmes dans les intérieurs d'ilots.
- Parmi les conditions énoncées pour les commerces dans les Liserés de Mixité Locale, la prescription 1.3.6 impose que les commerces ReCa (sauf ceux accessoires à un établissement hôtelier) ne peuvent pas occuper plus du 1/3 du nombre de cellules commerciales composant une face d'ilot, ce qui aurait un impact positif en termes de bruit et d'habitabilité au sein des îlots concernés. La notion de ReCa accessoire à un établissement hôtelier peu cependant porter à interprétation et constitue une faiblesse de la prescription.
- On note cependant que la localisation de LML le long de la rue du Lombard, un des 2 axes routiers les plus bruyants et pollués du périmètre, n'est pas idéale pour le logement au regard du présent critère.
- L'intégration des installations techniques dans le volume bâti (2.9.1) est favorable d'un point de vue sonore, et pourra bénéficier, à long terme, aux habitants. Cependant, la prescription est peu contraignante (« dans la mesure du possible »), et dans le contexte de densité du périmètre et d'étroitesse des bâtisses existantes, celle-ci ne sera pas toujours réaliste, d'autant plus que la nécessité d'améliorer les performances énergétiques favorisera l'installation notamment de pompes à chaleur, plus ou moins bruyantes. L'impact de cette prescription sera tributaire des possibilités réelles. La prescription visant l'entretien régulier (2.9.2) est moins du ressort d'un PPAS et pose la question du contrôle. Un plan d'action devrait accompagner cette mesure, comprenant un budget nécessaire pour le contrôle sur le terrain.
- Les aménagements en intérieur d'ilot doivent assurer la tranquillité de ces intérieurs d'ilots, notamment en ce qui concerne les matériaux (3.1.2).
- La même prescription interdit les percées au sein du front bâti le long de la voirie pour les ilots 1, 2, 3, 24, 25, 26, 27 et 28, car ils sont situés en bordure de voiries présentant un trafic intense, ce qui permettra une limitation de l'infiltration du bruit au sein de ces îlots.
- Les prescriptions n'interdisent pas la création de toitures plates, et prévoient par ailleurs (2.7.4) qu'elles peuvent notamment être des terrasses aménagées à des fins de séjour ou équipées en dispositifs de production d'énergie renouvelable (donc également PAC), ce qui aurait un effet négatif pour le calme des logements des îlots concernés.

FOCUS SUR LES SITES DE MUTATION

Si des dédensifications ont lieu, des nuisances sonores et vibratoire en intérieur d'ilots sont plus que probables pendant les chantiers. On rappelle cependant que si le projet de PPAS incite légèrement à la dédensification (mais sans réel incitant en accompagnement), de telles démolitions sont déjà possibles à l'heure actuelle, et que dès lors l'impact spécifique du projet de PPAS sur le bruit et les vibrations est très limité.

En ce qui concerne le site de mutation **Ecuyer,** le fait que l'intérieur de l'ilot ne soit accessible qu'aux occupants du site le préserve de l'animation qui serait provoquée par le passage public. Cet îlot est par ailleurs concerné par la prescription 3.1.2 qui interdit les percées au sein du front bâti le long de la voirie, pour permettre de ne pas faire entrer le bruit des voiries au trafic intense au cœur de l'îlot. A noter que la possibilité de nouveaux volumes bâtis au cœur de l'ilot pourrait y amener de nouvelles fonctions. Les potentielles nuisances sonores y relatives sont à prendre en compte (notamment la possibilité de bruits de voisinage en cas de logements, toitures terrasses, équipements selon leurs horaires d'ouverture…).

Au niveau du site **Chêne**, l'accès au site via la rue de l'Etuve, ancienne venelle d'accès, est mis en valeur et activé, mais uniquement au profit des usagers/occupants, ce qui limitera les répercussions en termes de bruit au sein du site et sur les logements adjacents. A noter par ailleurs que les prescriptions ouvrent les possibilités d'affectations sur le site et donc les sources possibles de bruit (voir ci-dessous).

On note qu'au niveau du site de mutation **Espagne-Putterie**, le projet de PPAS ambitionne que la trémie d'accès au parking public soit fermée aux voitures du côté de la rue du Marché aux Herbes, ce qui est positif en ce qui concerne le bruit du trafic sur la place Agora.

Impacts spécifiques de l'application de la zone de forte mixité en zone d'équipement :

Au niveau du site **Chêne**, les prescriptions permettent le développement en intérieur d'îlot de commerces, commerces spécialisés, activités productives (sauf pour la maison Patricienne) mais également de commerces ReCa accessoires à un établissement hôtelier, ce qui pourra avoir des impacts en termes de bruit, tant pour l'îlot que pour le site en lui-même (accès du public, livraisons, terrasse ReCa de l'hôtel…). Or, le logement, fonction sensible au bruit, est également permis sur le site et est déjà présent à l'échelle de l'ilot. La possibilité d'abattre les murs entre les cours des n° 8 et 10, qui est déjà possible mais qui est a priori renforcée par les possibilités programmatiques ouvertes, impliquera également un impact au niveau du bruit, en fonction des activités prévues au sein de ces bâtiments.
Par rapport à l'impact sur l'îlot, l'orientation des espaces ouverts du site et l'implantation du bâti impliquent une certaine protection de la partie résidentielle de l'îlot, impactant probablement plutôt la zone d'équipement, a priori moins sensible.

Sur le site **Marché au Charbon**, le développement de nouvelles fonctions est lié à leur implantation. Ainsi, les activités productives et le commerce, nouvellement autorisés ne peuvent prendre place que dans le bâtiment à rue, au rez, permettant de préserver l'intérieur d'îlot. Cependant, dans le cas d'un programme mixte, les prescriptions imposent que le logement soit préférentiellement localisé dans les constructions à rue également, localisation impactante pour cette fonction sensible étant donné le contexte bruyant de la rue en soirée. D'un autre côté, l'implantation du logement en intérieur d'ilot pourrait y amener du bruit de voisinage qui pourrait également être impactant pour le reste de l'ilot.

Impacts spécifiques des dérogations par rapport au PRAS :

Dans le cas du site **Grand'Place-Midi**, l'augmentation du seuil de chambres d'hôtel favorise la probabilité de développement d'un gros hôtel sur l'ancien site CBC, augmentant la probabilité d'un gros chantier

de longue haleine à cet endroit. On note cependant que même sans le projet de PPAS, un chantier est possible à cet endroit et que par ailleurs, le projet de PPAS restreint les possibilités de démolitions, ce qui est positif en termes de nuisances sonores.

RECOMMANDATIONS

- Elargir l'interdiction de terrasses ReCa en intérieur d'ilot aux rooftops en général (intérieur d'ilot ou non).
- Inciter à une bonne isolation acoustique lors des demandes de permis d'urbanisme de logement au-dessus des commerces (puisque le projet de PPAS vise à encourager l'occupation des étages vides situés au-dessus des commerces par du logement), surtout lorsque ce commerce est du ReCa : isolation des planchers entre le rez et les étages, mais également des parois entre les cages d'escalier et les logements. Des primes pourraient encourager des tels travaux.
- Accompagner la mesure 2.9.2 (entretien des installations techniques et enlèvement en cas de non-utilisation), avec un plan d'action comprenant un budget nécessaire pour le contrôle sur le terrain.
- Au niveau de la limitation des ReCA, préciser le terme « commerce ReCa accessoire à un établissement hôtelier » au niveau du glossaire, en précisant notamment que le public d'un tel établissement est constitué uniquement de clients de l'hôtel
- Définir des exigences plus élevées en termes de bruit pour le site **Ecuyer** (étant donné que le bruit routier atteint des seuils très élevés le long de la rue de l'Ecuyer), un cadre plus contraignant (exigence d'une étude acoustique, exigence en termes de niveaux de bruit, cadrage plus strict des activités prenant place en intérieur d'ilot...).
- Ne pas permettre de commerce ReCa au sein du site **Chêne**, même accessoire à un établissement hôtelier, ou au minimum, pas de terrasse de ReCa (hôtelier ou non).

ESPACES PUBLICS : QUALITE, ACTIVATION ET SECURITE

ANALYSE

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Au niveau de l'activation des rez :

Le projet de PPAS prévoit des **fonctions d'activation aux rez** (prescription 1.1.3) ce qui est un élément positif sur l'ensemble des rues du périmètre. On note cependant que les caractéristiques du bâti nécessaires à cette activation (accès en suffisance, surfaces vitrées suffisante et non obstruées, etc.) ne transparaissent pas au niveau des prescriptions du projet de PPAS. Le risque est plus important lorsqu'un commerce s'établit sur plusieurs parcelles (1.3.1), étant donné que le nombre d'entrées est alors réduit et que la présence de plusieurs vitrines dont certaines moins utiles, peut générer l'occultation de celles-ci par des stickers/dos de rayonnages. On note aussi que la définition des « fonctions d'activation et d'animation de l'espace public » permet (dans certains cas) de considérer les locaux dédiés au tri et à l'entreposage des déchets comme fonction d'activation et d'animation de l'espace public, ce qui est douteux d'un point de vue sémantique. L'intention étant de permettre cette exception, il y aurait plutôt lieu de permettre ponctuellement de tels locaux, aux conditions énoncées, ou de traiter ces cas en dérogation.

Les prescriptions générales du projet de PPAS interdisent le **commerce de gros** sur l'ensemble du périmètre, ce qui est positif pour la qualité de l'espace public, tant en termes d'activation des façades, qu'en termes de flux de camions. L'importance de cet impact est cependant à relativiser étant donné que la tendance n'est pas à l'installation de commerces de gros sur le périmètre, probablement du fait du contexte peu favorable.

La limitation des **commerces touristiques** à 20 sur l'ensemble du périmètre est une mesure qui travaille en faveur d'un espace public moins axé sur le tourisme de masse, ce qui laisse davantage de place à d'autres types de commerce. On peut estimer que cette mesure permet de limiter un phénomène tendanciel qui accentue/accentué par la pression touristique, néfaste pour la qualité de l'espace public, pour le séjour et le passage, et qu'à cet égard, elle contribue à mettre en place une dynamique positive pour l'espace public. De même, la **limitation des commerces ReCa qui ne sont pas accessoires à un établissement hôtelier** (limitation à 1/3 des cellules par face d'ilot en LML) agit en faveur d'un espace public où la pression touristique est cadrée. Cependant, l'ouverture aux hôtels et l'augmentation des seuils de chambres pour certains sites de mutation (voir ci-dessous) vient prendre le contrepied de ces intentions.

La prescription 2.5.7 n'autorise pas les **entrées de garage** à front de rue, ce qui est également un élément positif. L'exception autorisée dans le projet de PPAS ne cadre que modérément le nombre d'entrées de garage permises ou leur largeur, ce qui peut potentiellement générer un impact négatif.

Au niveau de la qualité des espaces publics :

Le projet de PPAS comprend des prescriptions relatives à **l'aménagement des voiries,** qui influencent la qualité des espaces publics. Le projet de PPAS impose notamment que ces aménagements s'inscrivent dans une logique de cohérence historique et paysagère (prescriptions 4.1.1 et 4.1.2) et il donne quelques impositions en termes de matérialité : continuité des revêtements, limitation du nombre de matériaux, respect de la typo-morphologie historique du réseau viaire (4.1.3), mobilier visant la cohérence sur l'ensemble du périmètre (4.1.4).

La prescription 4.2.2 vise la recherche de continuité paysagère et végétale des espaces ouverts publics via de la pleine terre. Un maillage vert est défini sur le plan d'aménagement (passant par les rues du Marché aux Herbes et aux Poulets et de la Montagne ainsi que par les rues Duquesnoy et du Lombard) et la prescription 4.2.6 y impose une présence significative d'arbres à haute tige, en ligne avec la magistrale piétonne (définie dans Good Move et qui correspond en grande partie au tracé de ce maillage). L'ensemble de ces éléments sont positifs pour la qualité de l'espace public (cadre de vie, ombrage…), même s'ils comprennent des éléments dont l'appréciation fait appel à la subjectivité et qu'aucun objectif quantitatif n'est donné, notamment en ce qui concerne la pleine terre (seul le maintien des superficies actuelles est imposé), dans un contexte de carence en espaces verts accessibles au public.

Toutes ces prescriptions sont d'autant plus importantes que la quasi-totalité des voiries du périmètre est reprise dans le réseau piéton structurant de la SMV de Good Move.

On note que les prescriptions relatives à la GIEP dans l'espace public, notamment la référence aux dispositifs tels que noues et fossés (4.2.3) ne seront pas facile à mettre en œuvre au regard de l'intensité d'occupation et d'usage de l'espace public, et sont dès lors peu réalistes. De même, il ne sera pas évident de répondre simultanément aux divers critères énumérés pour les revêtements : absorbants le bruit dans les rues motorisées, favorisant un albédo élevé, en cohérence avec les matériaux existants au sein du périmètre du plan…

Plus indirectement, toutes les **prescriptions relatives au patrimoine**, aux gabarits, à la matérialité, aux vues et perspectives, ont un impact positif sur la qualité de l'espace public, en ce sens qu'elles visent notamment à garantir le maintien d'une cohérence d'ensemble et à conférer aux bâtiments certaines qualités esthétiques (voir Organisation spatiale).

L'imposition d'intégrer des installations techniques dans le volume bâti prévu à la prescription 2.9.1 agit par ailleurs en faveur de la qualité des espaces publics dans les venelles et intérieurs d'ilots accessibles au public, même si elle est peu contraignante (« dans la mesure du possible »).

FOCUS SUR LES SITES DE MUTATIONS

En ce qui concerne le site **Espagne-Putterie**, les principes énoncés pour les espaces ouverts vont dans le sens d'un espace public de qualité, notamment pour le séjour : cohérence d'ensemble, harmonie avec le cadre environnant, mobilier urbain, jeux, point de vue, scénographie urbaine, absences d'installations techniques, contrôle social, imposition de végétation dans certaines zones, 50% de pleine terre, ombrages, diminution du transport motorisé… L'enjeu résidera, d'une part, dans la bonne intégration de toutes ces bonnes intentions dans un projet de qualité, et d'autre part, dans la mise en œuvre effective et à court-moyen terme de ce projet d'ensemble, au regard des divers enjeux et des parties prenantes (voir aussi Structure des espaces ouverts et bâtis). On notera d'un point de vue quantitatif une augmentation en cas de projet de minimum ~1.100 m² végétalisés et ~4.000 m² (semi-) perméabilisés par rapport à la situation actuelle. De plus, sur l'ensemble de la zone de parc urbain (en vert sur le plan), environ 11.000 m² devront être en pleine terre, sans que ce terme ne soit défini. Les impacts seront aussi qualitatifs, puisque les fosses d'arbres devront être agrandies, des arbres devront être plantés dans une certaine mesure, et le sol devra servir à la gestion intégrée des eaux pluviales. Tout ceci aura un impact local positif sur l'espace public, moyennant une gestion appropriée de ces espaces (propreté, entretien…).

Les prescriptions relatives à l'activation et/ou à l'entretien de venelles qui donnent sur des sites de mutation (**Chêne, Galerie du Centre et Galerie Agora**), si elles sont positives en termes de maillage et de dynamisation des espaces publics, ne suffiront probablement pas à elles-seules pour être mises en œuvre.

Impacts spécifiques de l'application de la zone de forte mixité en zone d'équipement :

Les nouvelles possibilités hôtelières sur les sites **Marché au Charbon** et **Chêne** participeront, si elles sont mises en œuvre, au phénomène de surtourisme et à la pression exercée par celui-ci sur les espaces publics.

Les nouvelles possibilités d'activités productives sur ces sites (même si l'impact en termes d'affectation est probablement faible -voir 'Dynamique urbaine'), impliquent un risque potentiel sur la qualité des espaces publics. En effet certains types d'activités productives sont plus néfastes que d'autres vis-à-vis de l'espace public (fréquence des livraisons, taille des camions nécessaires, ampleur des entrées, présence de façades/vitrines aveugles…).

Impacts spécifiques des dérogations par rapport au PRAS :

Les nouvelles possibilités hôtelières ouvertes sur les sites **Galerie du Centre** et **Grand'Place-Midi** participeront elles aussi au phénomène de surtourisme augmentant la pression exercée par celui-ci sur les espaces publics.

La remarque faite ci-dessus concernant les nouvelles possibilités d'activités productives est également valable pour la **Galerie du Centre**, même si son positionnement au cœur de la zone piétonne ne pousse pas le développement d'activités nécessitant de nombreux véhicules.

RECOMMANDATIONS

- Ne pas favoriser la fonction hotellière au sein du périmètre
- Imposer des conditions au niveau des caractéristiques du bâti (pas seulement au niveau des affectations), pour favoriser l'activation des rez : présence d'accès en suffisance, de surfaces vitrées en suffisance… Les conditions énumérées pour l'établissement d'un commerce sur plusieurs parcelles (1.3.1) pourraient être complétées dans le même sens.
- Il y aurait lieu de limiter l'emprise des entrées et sorties de parking sur une même façade de manière mesurable (en nombre et en mètres courants). A titre d'exemple, dans le cas d'arrivée de nouvelles activités productives (davantage de possibilités via le projet de PPAS), si celles-ci prennent en intérieur d'ilot, faire par exemple déboucher les accès dans des rues différentes plutôt que côte à côte permettrait d'éviter l'effet back-street. Au vu du caractère déjà non mesurable de la prescription 2.5.7 visant à « rationnaliser les entrées et sorties » (aucune imposition chiffrée), il n'y a pas de sens à envisager le cas d'« impossibilité ». L'imposition sur les murs aveugle devrait être un point séparé
- Accompagner le projet de PPAS d'un plan de mise en œuvre pour l'activation et l'entretien des venelles concernées, donnant sur des sites de mutation (Chêne, Galerie Agora, Galerie du Centre).
- A côté d'une approche réfléchie d'intégration de la végétation dans l'espace public, assurer le bon entretien et la protection de ces éléments végétaux afin de garantir leur intérêt paysager / esthétique par rapport à l'intensité des usages de l'espace public.
- Elaborer une Charte ou un Manuel des espaces publics pour les revêtements de sol et/ou le mobilier urbain, spécifiquement pour le périmètre Unesco.
- Les recommandations faites pour le site **Espagne-Putterie** dans le critère Structure des espaces bâtis et ouverts, sont également valables dans cette thématique, notamment le concours d'architecture.

ANALYSE

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Affectations

Les prescriptions générales du projet de PPAS interdisent le commerce de gros sur l'ensemble du périmètre, ce qui limite l'importance du transport par camions, avec une influence plutôt positive sur la qualité de l'air à l'échelle locale. L'importance de cet impact est cependant à relativiser étant donné que la tendance n'est pas à l'installation de commerces de gros sur le périmètre, notamment du fait des contraintes du quartier.

Bâti

En termes de chauffage des bâtiments, le projet de PPAS n'engendrera pas de modification significative des superficies de plancher, les dédensifications envisagées étant minimes. Dès lors, en termes d'émission de polluants atmosphériques liées au chauffage des bâtiments, la situation ne sera pas significativement modifiée et l'impact positif sur la qualité de l'air est négligeable.

Par ailleurs, la réalisation de chantiers (démolition, construction, terrassement, utilisation d'engins de chantiers motorisés...) peut générer la présence de nombreux polluants dans l'air, notamment des poussières (TSP), particules fines (PM10) et ultrafines (PM2. 5) mais également de nombreux COV (BTEX, hydrocarbures...), et ce dans un contexte de haute fréquentation. L'interdiction de démolition des immeubles à front de rue limitera la pollution de l'air par chantier de démolition. Inversement, le maintien du bâti existant implique de conserver un niveau de contrainte en termes de performance énergétique du bâtiment et d'atteindre des performances inférieures que dans les bâtiments neufs. Cet enjeu est un enjeu lié à la nature du patrimoine bâti sur le périmètre, identifié dès le démarrage de l'élaboration du projet de PPAS, et restera un enjeu à traiter hors PPAS.

Aménagements

Toutes les mesures visant à limiter l'effet d'ilot de chaleur urbain (voir partie « Environnement et climat / Microclimat) sont également favorables à une meilleure qualité de l'air. Notamment, les prescriptions visant à favoriser le développement de végétation auront un effet positif pour la qualité de l'air, plus particulièrement celles visant la plantation d'arbres. Au niveau des prescriptions générales, il s'agit des prescription 4.2, notamment la prescription 4.2.4 qui prévoit de « maximaliser la végétalisation » des zones de voirie (diversification des strates, espèces variées), la prescription 4.2.6 qui impose un maillage vert (passant par les rues du Marché aux Herbes et aux Poulets et de la Montagne ainsi que par les rues Duquesnoy et du Lombard) qui comporte la présence significative d'arbres à haute tige. L'ensemble de ces éléments sont positifs, même s'ils comprennent des éléments dont l'appréciation fait appel à la subjectivité.

L'exigence de traversabilité des logements, exprimée dans la prescription 1.2.2, est favorable à une ventilation naturelle traversante, ce qui est positif. A noter que cette prescription est d'autant plus importante pour les logements situés le long des axes les plus pollués (correspondant aussi à ceux qui sont les plus bruyants) : rue de l'Ecuyer et rue du Lombard, afin d'éviter que la seule ouverture de fenêtres possible ne se fasse du côté pollué.

FOCUS SUR LES SITES DE MUTATIONS

Les prescriptions visant à favoriser le développement de végétation peuvent être positives pour la qualité de l'air, plus particulièrement la plantation de nouveaux arbres du site **Espagne-Putterie** (place Agora).

Impacts spécifiques des dérogations par rapport au PRAS et de l'application de la zone de forte mixité en zone d'équipement :

L'ouverture d'une partie de ces sites aux activités productives pourrait avoir un impact sur la qualité de l'air, en lien principalement avec le transport de marchandises lié. Cependant, ces activités se développement probablement à la marge (cf. Ddynamique urbaine), ce qui limitera les impacts liés.

RECOMMANDATIONS

- Etant donné que les chantiers de démolition émettent généralement, sur des durées restreintes, beaucoup de poussières et de particules fines et ultra-fines, et étant donné la grande fréquentation des lieux, des mesures pour atténuer la propagation par le vent pourraient être imposées (comme les jets d'eau ou les barrières physiques), avec un effet positif tant pour les habitants que pour les (nombreux !) visiteurs du périmètre. Ces mesures sont généralement demandées dans le cas de projets nécessitant un RI (soit les gros projets).

Enfin, comme déjà exprimé précédemment, lors de la réalisation du maillage vert, il importe de permettre la circulation de l'air dans la rue Duquesnoy qui est relativement étroite.

PIETONS, VELOS ET TRANSPORTS EN COMMUN

ANALYSE

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les prescriptions générales (4.1.2 et 4.1.3) prévoient que la continuité des revêtements dans l'espace public soit assurée et que le tracé de la Steenweg soit développé comme un tout cohérent et continu. Par ailleurs, elles prévoient (4.2.4) de « maximaliser la végétalisation » des zones de voirie (diversification des strates, espèces variées). Enfin, le tracé du maillage vert (passant par les rues des Marchés aux Herbes et aux Poulets et de la Montagne ainsi que par les rues Duquesnoy et du Lombard) devra comporter la présence significative d'arbres à haute tige (4.2.6).

Ces prescriptions ont un impact positif pour les déplacements piétons et vélos, principalement en matière d'ombrage et de cadre de déplacement, mais également dans une moindre mesure sur la « qualité » de la circulation (confort et sécurité). La quasi-totalité des voiries étant reprise dans la SMV piéton comme magistrale, plus ou confort, ces prescriptions présentent une importance capitale pour les piétons. De nombreux vademecum, chartes, études et publications techniques permettront à la Ville de Bruxelles de s'inspirer en cas de rénovation des voiries, mais aucune prescription ne prévoit plus de détail que la simple continuité des revêtements : rien ne cadre le type de matériaux, tels que les pavés, la présence de trottoirs et la gestion des bordures, etc.

FOCUS SUR LES SITES DE MUTATIONS

Au sein des sites de mutation (hors site Espagne-Putterie), les prescriptions ne prévoient la traversée publique d'aucun des sites : si certains accès doivent être maintenus (généralement les venelles et impasses), leur accès public n'est pas imposé par le projet de PPAS. Seul le site **Chêne** est concerné par des prescriptions imposant la traversabilité du site, mais cette traversée est explicitement privée. Le site **Grand-Place-Midi** ne fait quant à lui l'objet d'aucune imposition de traversabilité.

Par ailleurs, les accès aux galeries (entrées « classiques » autres que les venelles et impasses) ne sont pas mentionnés dans les prescriptions, et pourraient dès lors (en partie) disparaitre en cas de projet. En situation existante, l'ensemble des accès est assuré par des servitudes de passage public sur sol privé, qui sont liées aux permis d'urbanisme accordés. Leur existence n'est dès lors pas assurée en cas de gros projets de révision à l'échelle des sites complets.

Au sein du site **Espagne-Putterie**, les prescriptions font la part belle aux déplacements actifs puisqu'elles prévoient :

- une priorité aux déplacements en modes doux dans l'aménagement du site,
- une diminution du stationnement, du trafic de transit et de l'emprise des parties « chaussée » des voiries pour permettre des aménagements larges et qualitatifs en faveur des piétons
- la continuité des revêtements et l'accessibilité universelle du site
- une fermeture de la trémie du parking sur la place Agora
- qu'en cas de restructuration du bâti qui compose le site, une connexion directe et lisible pour les modes actifs soit assurée entre le Carrefour de l'Europe (entrée principale de la Gare centrale) et la Grand-Place (sans que le projet de PPAS ne supprime le flou existant).

On peut noter que le développement d'activités productives ou commerces sous la place d'Espagne ne devra pas impacter la sécurité des piétons et cyclistes ni l'efficacité des transports en commun sur le boulevard de l'Impératrice. Le PRAS permettant déjà ce genre de projet, l'impact spécifique du projet de PPAS est cependant négligeable.

Impacts spécifiques des dérogations par rapport au PRAS et de l'application de la zone de forte mixité en zone d'équipement : /

RECOMMANDATIONS

- Acter les servitudes de passage des galeries dans un document plus fort que les PU, par exemple via l'imposition dans les prescriptions de la traversabilité par le public dans les sites de mutation concernés.
- Imposer la conservation des accès principaux aux sites traversants (galeries), et pas uniquement les accès secondaires (impasses et venelles).
- Outre la servitude de passage public sur sol privé de la place d'Espagne, acter également les autres servitudes de passages reprises dans le PPAS Putterie (vers rue de la montagne et sur la place Agora) si celles-ci ne sont pas actées par ailleurs.
- Assurer la cohabitation entre les camions et véhicules des employés et visiteurs et les piétons/cyclistes/TC sur le boulevard de l'Impératrice

Enfin, comme déjà recommandé aux phases antérieures :

- Traiter la question des revêtements en pavé, pour assurer le confort de cheminement pour les piétons et les cyclistes, au minimum sur les magistrales piétonnes et itinéraires vélos (ex : bandes ou parties de voirie en pavé scié, permettant de conserver un caractère patrimonial tout en assurant un confort d'usage).
- Rédiger des prescriptions pour assurer la cohabitation entre les piétons et les voitures sur la rue Duquesnoy au vu de l'augmentation probable du trafic sur cette dernière

VOITURES

ANALYSE

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Aucune prescription générale ne concerne ou n'impacte la circulation ou le stationnement des véhicules motorisés.

FOCUS SUR LES SITES DE MUTATIONS

En ce qui concerne les sites de mutation :

- Les prescriptions interdisent le stationnement de voitures à ciel ouvert dans les espaces ouverts du site **Chêne**, à l'exception du stationnement PMR ou lié aux activités productives qui prennent place au sein du site.
- En ce qui concerne le site **Espagne-Putterie**, les prescriptions prévoient :
    - une diminution du stationnement, du trafic de transit et de l'emprise de la voirie dédiée aux voitures (pour permettre des aménagements larges et qualitatifs en faveur des piétons)
    - l'affectation du bâti se calque sur celui du PRAS (à l'exception du commerce de gros) et l'affectation du sous-sol de la place d'Espagne est constituée de parking public, équipement, activités productives, (grand) commerce (spécialisé) et distribution urbaine avec une priorité à la résilience et au profit des usagers de la gare. A noter que ceci est déjà possible et ne modifie pas les affectations possibles en surface au PRAS (à l'exception du dépassement prévu des seuils).
    - La libération des espaces ouverts de toute installation technique, notamment celles liées au parking public telles que les ascenseurs, bouches d'aération… et la fermeture de la trémie d'accès côté rue du Marché aux Herbes aux véhicules motorisés.
    - les espaces ouverts situés (hors sous-zones D1 et D2) du plan 4 (voir ci-dessous), légendés comme « espaces verts PPAS » dans la carte « des affectations », sont en fait affectées à des zones de « voirie associée à une zone de parc », définies comme une voirie au sens du PRAS (partie du domaine public situé entre les alignements, destinée à la circulation des différentes catégories d'usagers) et qui, tout en assurant la circulation des usagers, est aménagée avec une prédominance végétale et dans la continuité de la zone de parc contigüe afin de composer un tout cohérent.
    - Les prescriptions n'auront dès lors pas d'impact sur la circulation des voitures, tous les espaces circulés étant encore affectés à de la voirie (parfois associée à une zone de parc). Le projet de PPAS ne prend ainsi pas position par rapport à l'accessibilité des zones par les voitures (ex : rue de l'Infante Isabelle, place Agora, rue de la Montagne).
    - L'impact sur le stationnement est la diminution du stationnement en voirie. La grande majorité du périmètre étant déjà piéton, l'impact en voirie sera faible (une centaine d'emplacements au maximum). Les parkings publics aux alentours proposant plus de 10.000 places à distance marchable du périmètre, avec des taux d'occupations plutôt bas, ce report pourra largement être épongé dans les alentours directs du périmètre.



En vert foncé, les « voiries associées à une zone de parc »

Sur base des hypothèses utilisées dans les étapes antérieures d'analyse, les modifications liées aux affectations permises par le projet de PPAS (voir Dynamique urbaine) auront comme impact maximum (si tout est développé, ce qui ne sera pas le cas car les m² de ces activités sont liés l'un à l'autre sur certains sites) environ 160 places de stationnement nécessaires pour subvenir aux besoins des employés et des visiteurs. A l'inverse, la diminution des superficies d'équipement implique une diminution d'une centaine de places de stationnement (employés et visiteurs). L'impact quantitatif global est donc un besoin de près de 60 places. Les fonctions « privées » (bureaux, activités productives, hôtel) se voient a priori imposer le développement d'emplacements sur la parcelle dans le cadre des demandes de permis, même si cela ne semble pas toujours possible (notamment d'un point de vue patrimonial, par exemple sur le site Chêne). La demande en stationnement public devrait donc être limitée aux fonctions commerce et équipement et donc légèrement diminuer pour l'ensemble du périmètre, mais de manière négligeable (une quinzaine de places vs besoins en stationnement « classiques » en sitex de plus de 1.200 emplacements).

Impacts spécifiques des dérogations par rapport au PRAS :

Sur base des mêmes hypothèses (emplois visiteurs, parts modales etc.) que précédemment, les dérogations sur les sites Grand'Place-Midi et Galerie du Centre, impliqueraient une augmentation de ~12 voitures journalières qui devraient stationner à proximité de ces sites, ce qui est négligeable à l'échelle du périmètre (1.228 places nécessaires liées aux habitants, employés et visiteurs classiques et stationnement lié aux 47.346 visiteurs spécifiques).

Impacts spécifiques de l'application de la zone de forte mixité en zone d'équipement :

Les possibilités ouvertes au sein des sites Chêne et Marché au Charbon permettent une variété de projets : hors logement, la somme de toutes les affectations possibles est plus importante que la superficie existante (15.300 m² vs 12.000m² pour Marché au Charbon et 10.800 m² vs 5.600 m² pour Chêne). Les choix à poser feront fortement varier l'impact du projet en termes de stationnement. La situation la plus impactante génère au maximum une grosse centaine de voitures supplémentaires à stationner, ce qui est peu important à l'échelle du périmètre (1.228 places nécessaires liées aux habitants, employés et visiteurs classiques et stationnement lié aux 47.346 visiteurs spécifiques).

RECOMMANDATIONS

Comme déjà recommandé aux phases antérieures :

- au vu du contexte spécifique (typologie, patrimoine, taux de motorisation, excellente desserte en TC, zone piétonne), réduire l'imposition du RRU de 1 emplacement de stationnement par logement, et imposer un nombre plus important de stationnement vélo couvert et sécurisé ;
- assurer la cohabitation entre les piétons et les voitures sur la rue Duquesnoy au vu de l'augmentation du trafic sur cette dernière ;
- fermer à la circulation classique les rues Infante Isabelle et de la Montagne ainsi que la place Agora (hors taxis et livraisons).



Rues ouvertes au trafic « classique » (en blanc) en situation existante (à gauche) et suivant les recommandations (à droite)

POIDS LOURDS ET LIVRAISONS

ANALYSE

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

La seule prescription générale qui impacte les poids lourds et/ou les livraisons est celle relative à l'interdiction du commerce de gros. L'impact de cette prescription est néanmoins limité car ce commerce n'est pas présent au sein du périmètre, probablement du fait du contexte peu propice à ce genre de commerce (piétonnier, superficies disponibles, patrimoine, chalandise, type de surfaces…).

FOCUS SUR LES SITES DE MUTATIONS

En ce qui concerne les sites de mutation (voir la thématique dynamique urbaine pour le détail des affectations par site) :

- Les prescriptions rendent possible une augmentation de 4.000 m² d'activités productives par rapport au PRAS, hors site Espagne-Putterie, donc sur les sites **Marché au Charbon, Chêne et Galerie du Centre**. En outre, le sous-sol de la place d'Espagne pourrait accueillir jusqu'à 4.880 m² d'activités productives supplémentaires. Pour les activités productives, on compte 7,81 livraisons par semaine (soit 1,3 par jour) par tranche de 500 m². Au total, ces activités pourraient donc générer entre 10 et 23 camions/livraisons par jour en plus dans le périmètre.
- Les prescriptions permettent une augmentation des commerces classiques sur les sites **Marché au Charbon et Chêne** (complément usuel des équipements/logements au PRAS), ainsi que sous le parc urbain, qui pourrait impliquer jusqu'à 51 camions supplémentaires par jour. Les prescriptions permettent aussi du grand commerce spécialisé sur les sites **Marché au Charbon** et **Espagne-Putterie** (augmentation de +-2500m²), ce qui pourrait générer jusqu'à 28 camions/livraisons par jour.
- En termes d'équipement, les diminutions prévues par les prescriptions sur les sites **Marché au Charbon** et **Chêne** impliquent une diminution négligeable de camions[48].
- Les prescriptions permettent une augmentation de 7.000 m² en termes de bureaux par rapport au PRAS (sur les sites **Marché au Charbon** et **Chêne** principalement). Pour ces activités, l'augmentation impliquée est négligeable.
- Les prescriptions permettent le développement d'hôtels par rapport au PRAS, sur 2 sites (**Marché au Charbon** et **Chêne**, cf. ci-dessous), leur interdiction sur 1 site (**Ecuyer**) et l'augmentation du seuil de chambres sur 2 sites (**Grand-Place Midi** et **Galerie du Centre**). On peut poser l'hypothèse du développement de 4 nouveaux établissements sur le périmètre (cf. Dynamique urbaine / Hotels). Pour ces activités, on compte 1 livraison par jour par hôtel. L'augmentation impliquée est donc minime (4 par jour).
- Un centre de distribution urbaine est permis dans le sous-sol de la place d'Espagne. Considéré comme une activité productive, il est déjà permis par le PRAS. L'impact spécifique du projet de PPAS est donc négligeable.

Même en sommant les camions/livraisons générés par l'élargissement des affectations par le projet de PPAS, l'augmentation reste négligeable (de l'ordre de 2-3% des ~1.600 livraisons par jour en situation existante). Il est néanmoins important de rappeler qu'aucune voirie du Pentagone n'est spécialisée aux PL + ou confort à la SMV et que les rues du périmètre ne sont pas toutes appropriées pour le déplacement des poids-lourds (une partie des livraisons se fait avec des véhicule plus petits).

[48] estimé à <1 camion par jour en appliquant le seuil des livraisons des bureaux

La question des accès en camion est par contre un point à mettre dans la balance. Le site sous la **place d'Espagne** pourrait générer entre 30 et 50 camions par jour (dont une vingtaine ne sont pas liés au projet de PPAS car déjà permis par le PRAS), ajoutés aux entrées et sorties du parking public. Les prescriptions du projet de PPAS visent à ce que l'ensemble des déplacements se fasse par le boulevard de l'Impératrice, qui est lié à la petite ceinture (voirie PL confort à la SMV) par des voiries praticables par des camions. Pour le site **Marché au Charbon,** la présence de voiries larges (Lombard et Midi) permet un accès relativement aisé au site. Pour le reste des sites de mutation, il s'agirait a priori plutôt de cellules ou activités « classiques » comme on en trouve déjà beaucoup dans le périmètre, donc ayant un impact « classique » en termes de livraison.

Pour le site sous la place d'Espagne, les prescriptions prévoient que la gestion logistique et de livraisons soient incluses au sein de la zone, n'utilisent pas la trémie coté Marché aux Herbes, et n'entachent pas l'ouverture du parc (en surface) vers le boulevard de l'Impératrice.

Pour ce qui est des activités en surface (en lien avec le bâti présent sur et autour de la place), les prescriptions imposent que les livraisons et flux logistiques soient rationnalisés et, dans la mesure du possible, exclus en surface au sein de la place d'Espagne. En cas d'impossibilité de mettre en place cette mesure, les livraisons et flux logistiques devront être intégrés dans la réflexion du réaménagement de la place.

Impacts spécifiques des dérogations par rapport au PRAS :

Sur base des mêmes hypothèses (coefficients de livraison) que précédemment, les dérogations (augmentation de 30 chambres par établissement / de 1000 m² d'activités productives / de 500 m² de bureaux) sur les sites Grand'Place-Midi et Galerie du Centre, impliqueraient une augmentation de 4 livraisons par jour, ce qui est négligeable à l'échelle du périmètre.

Impacts spécifiques de l'application de la zone de forte mixité en zone d'équipement :

Les possibilités ouvertes au sein des sites Chêne et Marché au Charbon permettent une variété de projets : hors logement, la somme de toutes les affectations possibles est plus importante que la superficie existante (15.300 m² vs 12.000m² pour Marché au Charbon et 10.800 m² vs 5.600 m² pour Chêne). Les choix à poser feront fortement varier l'impact du projet en termes de livraisons. La situation la plus impactante génère au maximum une grosse quinzaine de camions/livraisons supplémentaires par jour, ce qui est négligeable à l'échelle du périmètre (~1.600 livraisons par jour dans le périmètre en situation existante).

RECOMMANDATIONS

- En cas de projet sous la place d'Espagne, vérifier s'il faut repenser les conditions de circulation et de stationnement sur le boulevard de l'Impératrice, et assurer la cohabitation avec les transports en commun. Une note relative à la gestion de la mobilité devrait être imposée dans le cas d'un projet sous la place.

INTERMODALITE ET SERVICES DE MOBILITE

ANALYSE

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Aucune prescription générale ne concerne ou n'impacte l'intermodalité ou les services de mobilité.

FOCUS SUR LES SITES DE MUTATIONS

Le projet de PPAS, dans ses prescriptions relatives au site de mutation « Espagne-Putterie », vise une valorisation et le redéploiement des entrées de la gare Centrale et du lien direct avec la Grand-Place. Il vise également à ce que les continuités au profit des modes actifs soient priorisées, notamment vers les accès de la gare Centrale, ce qui aura un impact positif sur l'intermodalité (piétons/TC). L'impact à prévoir est relativement faible, à portée long terme, et très dépendant de la mise en œuvre d'un projet concret (cf. Critère Structure des espaces bâtis et ouverts).

Impacts spécifiques des dérogations par rapport au PRAS et de l'application de la zone de forte mixité en zone d'équipement : /

RECOMMANDATIONS

/

ANALYSE

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En voirie, les aménagements devront utiliser des matériaux de revêtement (semi-)perméables et mettre en œuvre des dispositifs de rétention, infiltration et/ou évaporation de l'eau (4.2.3). Les espaces de pleine terre devront être préservés ou compensés dans leur entièreté dans les zones de voirie (4.2.5) et la végétalisation devra être « maximisée » en voirie (4.2.4). Le plan des affectations trace par ailleurs un maillage vert spécifique au projet de PPAS, dont les voiries concernées devront accueillir des arbres à haute tige permettant l'ombrage, plantés de manière à assurer leur croissance saine et aisée (4.2.6).

Au sein des îlots, les prescriptions générales imposent que les actes et travaux améliorent les qualités végétales notamment via la perméabilité des sols et le maintien ou la création de surfaces en pleine terre (3.1.1), mais les espaces ouverts en intérieur d'îlot devront aussi « participer à constituer un réseau de fraicheur », via la perméabilisation, la GiEP (2.8.1) et la végétalisation (3.2.3). Les espaces végétalisés existants au sein des îlots devront être préservés ou compensés entièrement (3.2.2). Spécifiquement pour les commerces, la prescription 1.3.1 impose que les annexes non patrimoniales soient démantelées au profit d'une cour végétalisée, plantée et en pleine terre.

Tant en voirie qu'au sein des îlots, les prescriptions visent la continuité végétale, via de la pleine terre, sous réserve d'éléments archéologiques d'ordre patrimonial (3.2.1 et 4.2.2).

En termes d'impacts sur les sols, le projet de PPAS aura

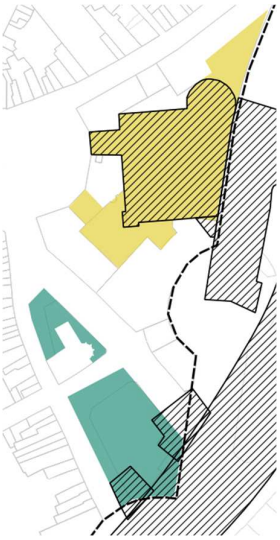
- un impact positif en termes de qualité des sols (développement de la végétalisation et gestion des eaux dans les sols perméables, si possible continus), mais
- un impact négligeable en termes quantitatifs : le projet de PPAS n'impose pas strictement une augmentation de la perméabilisation, les projets devant « *contribuer à l'amélioration des qualités de l'intérieur d'ilot ; notamment par… l'augmentation de ses surfaces perméables…* » et « *les actes et travaux améliorent les qualités végétales et paysagères des intérieurs d'ilots, à travers* : -notamment - *l'augmentation de la perméabilité des sols ».* Il s'agit de conserver ou de compenser l'existant. Le PPAS laisse donc au RRU le soin de gérer cette possibilité.
- Par ailleurs, l'usage de termes qui ne sont pas stricts (tels que « est recherchée », « est maximalisée », « vise en priorité », « la présence significative », « de préférence »…), limite l'impact probable des prescriptions.
- Enfin, si les prescriptions ont le mérite d'exister, il semble assez peu probable de mettre en œuvre les parties des prescriptions 3.2.1, 3.2.2 et 4.2.2 visant à permettre une continuité paysagère, végétale ou écologique entre les espaces ouverts, du fait des superficies réduites et ponctuelles récupérées. Ces prescriptions sont néanmoins essentielles puisqu'elles concernent également une série de sites de mutation qui se verront désimperméabilisés.

FOCUS SUR LES SITES DE MUTATIONS

Les étapes précédentes de l'analyse ont mis en avant la nécessité, si l'objectif était d'atteindre des chiffres plus importants en termes de dédensification bâtie, de pleine terre et de végétalisation, de mobiliser fortement les propriétés publiques.

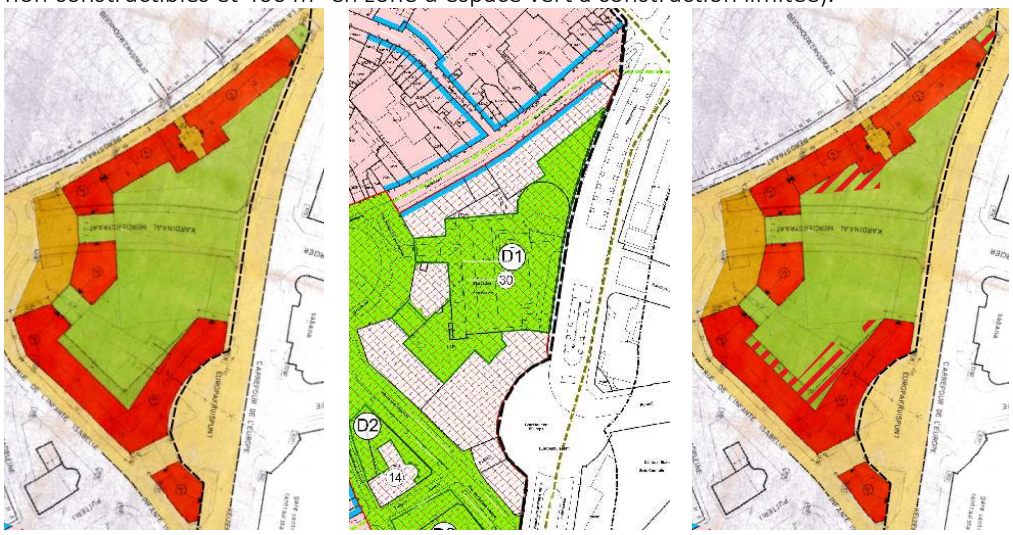
En ce sens, et suite aux recommandations émises, le développement du parc public Agora/Espagne/ Putterie est à noter comme positif : le site de mutation **Espagne-Putterie** est celui qui aura l'impact le plus important en termes de (qualité des) sols. En effet, les sous-zones D1 et D2 sont affectées en zone de parc, donc essentiellement affectées à la végétation, plan d'eau, etc. et le reste de la zone de parc urbain (en vert sur la carte du maillage n°4), est affectée en « voirie associée à une zone de parc » :

- Au vu du contexte bâti en sous-sol, les prescriptions relatives à la sous-zone D1 (place d'Espagne, ~6.600 m²) n'imposent que de « viser » 45% de surface végétalisée et 60 % de revêtement semi-perméable. Cela signifie de viser à végétaliser ~2.970 m² (vs ~1.870 m² en situation actuelle) et à perméabiliser ~3.960 m² (vs ~770 m² en situation actuelle).



Contexte du sous-sol bâti ( ) du site Espagne-Putterie (D1 en jaune, D2 en vert)

Il est à noter que la sous-zone D1 constitue une diminution de la « zone d'espace verts » reprise sur le plan du PPAS Putterie (~1.000 m² de différence sur un total de ~7.500 m², dont 600 m² non constructibles et 400 m² en zone d'espace vert à construction limitée).



PPAS Putterie *Projet de PPAS* *Différence en hachures rouge*

- La sous- zone D2, qui couvre la placette de la Madeleine et le square de la Putterie (~4.050 m² au total), se voit quant à elle imposer minimum 60 % de surface végétalisée et 60 % de revêtement perméable. Les arbres existants doivent être maintenus et la végétation ne peut pas être plantée en bacs hors sol. En ce sens, au minimum ~2.430 m² devront être végétalisés (vs ~2.300 m² en situation actuelle) et ~2.430 m² devront être perméable (vs ~1.425 m² en situation actuelle).

- La zone de parc urbain hors sous-zone D1 et D2 (~9.400 m²) est quant à elle affectée en voirie associée à une zone de parc, à savoir « une partie du domaine public situé entre les alignements, destinée à la circulation des différentes catégories d'usagers et qui, tout en assurant la circulation des usagers, est aménagée avec une prédominance végétale et dans la continuité de la zone de parc contigüe afin de composer un tout cohérent ». Pour cette zone, il n'y a pas d'exigence chiffrée de perméabilité ou de végétalisation, mais un objectif de renforcer le caractère végétalisé de la place Agora, notamment en préservant les arbres existants et en plantant de nouveaux arbres. Les fosses de plantation existantes devront être agrandies à chaque projet pour permettre une meilleure gestion des eaux pluviales. La végétation ne pourra pas être développée en bacs hors sol.
- Par ailleurs, le PPAS impose que 50% de l'ensemble de la zone de parc urbain doit être de pleine terre, soit environ 11.000 m², sans que ce terme ne soit défini (notamment la question de la « pleine terre sur dalle » pour la place d'Espagne). Cette prescription relative à la pleine terre est la plus contraignant et sa mise en œuvre permettra presque d'emblée la mise en œuvre des prescriptions relatives à la perméabilité et à la végétalisation dans les sous-zones. Les exigences de 60% de perméabilisation dans ces zones impliquent au minimum :
    - En sous-zone D1, ~3.980 m² perméables. Etant donné qu'environ 2.000 m² de la zone ne présentent pas de sous-sol en situation actuelle, il faudra donc rendre minimum 1.980 m² perméables au-dessus d'une dalle (soit via complexe drainant soit via une mobilisation du sous-sol), d'où l'importance de la définition de pleine terre dans ce cas.
    - En sous-zone D2, ~2.400 m² perméables.

  Au final, les prescriptions de perméabilité pour les sous-zones D1 et D2 représentent environ 6.400 m² (dont 1.980 m² sur dalle actuellement).

  Pour atteindre les 50% de pleine-terre sur la zone de parc urbain, soit ~11.000 m², il semble nécessaire d'imposer que ces 6.400 m² perméables sur D1 et D2 soient en pleine-terre, et même dans ce cas, il faudra encore mobiliser ~3.600 m². Si cette superficie est mise en œuvre uniquement dans la « zone de voirie associée à une zone de parc » (soit la zone de parc urbain hors sous-zone D1 et D2) alors on devra avoir plus de 1/3 de pleine terre dans cette zone, ce qui est conséquent.

  Les impacts seront aussi qualitatifs, puisque les fosses d'arbres devront être agrandies, des arbres devront être plantés dans une certaine mesure, et le sol devra servir à la gestion intégrée des eaux pluviales.

Pour tous les **sites** de mutation, les prescriptions générales 3.1 et 3.2 doivent toujours être respectées. Pour rappel, ces prescriptions visent notamment l'amélioration des qualités végétales et paysagères des intérieurs d'ilot, entre autres via la perméabilisation des sols et la création/le maintien de pleine terre, et pour les espaces ouverts : la continuité paysagère, végétale et écologique des espaces avec pleine terre, la préservation des espaces végétalisés existants, la création de pleine terre, l'amélioration de la GiEP, …etc.. Si dans l'ensemble l'intention de ces prescriptions est très positive, ces sites sont densément bâtis en situation actuelle et le PPAS ne vise qu'une très faible dédensification (E/S max pour le site Marché aux Poulets uniquement, voir Organisation spatiale). Ainsi :

- les sites **Grand Place-Midi et des Galeries du Centre et Agora** ne présente quasi pas[49] de surface non construite en situation actuelle et aucune emprise maximum ou démolition n'est strictement imposée en cas de projet. Le RRU sera donc d'application, et le projet de PPAS implique uniquement une potentielle amélioration qualitative des espaces ouverts en termes de microclimat. Néanmoins, vu la typologie particulière du site (densité bâtie, ilot traversant…),

[49] peu : la superficie non-bâtie maximale au sein d'une parcelle est d'une vingtaine de m²

l'application du RRU est complexe, et le projet de PPAS ne prévoit rien d'autre. On ne peut dès lors pas assurer que ce site participera à un impact positif sur le sol.

- le site **Marché au Poulets** se voit imposer une emprise maximum de 60% par le projet de PPAS, qui implique qu'au total, minimum ~400 m² devront être rendus perméables (application du RRU sur la part non bâtie imposée par le projet de PPAS).
- Les sites **Marché au Charbon** et **Chêne** présentent quelques espaces non-bâtis actuellement et le taux d'emprise actuel ne pourra pas y être augmenté. Les démolitions permises impliquent ~550 m²rendus perméables (RRU). Néanmoins, le site Chêne présentant des cours pavées historiques, leur modification/perméabilisation génèrerait des impacts négatifs sur le patrimoine.

En termes quantitatifs, sur l'ensemble du périmètre un total de ~11.000 m² devront être rendus perméables, et seront donc probablement végétalisés si des projets étaient développés sur tous ces sites (avec un impact majoritairement lié au site Espagne-Putterie). Cela représente 4,3%[50] du périmètre. Si l'impact au niveau global pour l'ensemble du périmètre est négligeable, l'impact local est néanmoins à souligner (augmentation d'un peu moins de 100% par rapport à l'existant : 11.200 m² soit 4,5% du périmètre).

Impacts spécifiques des dérogations par rapport au PRAS et de l'application de la zone de forte mixité en zone d'équipement :

Ces dérogations concernant les affectations n'auront pas d'impact sur le microclimat.

RECOMMANDATIONS

- Etre plus ambitieux en termes de dédensification bâtie (en fixant des E/S max pour certains sites de mutation par exemple), au minimum sur la parcelle centrale (parcelle « CBC ») du site Grand'Place-Midi
- Agrandir la sous-zone D1 du site de mutation Espagne-Putterie pour ne pas rétrécir la zone de parc par rapport au PPAS Putterie.
- Au vu du contexte du sous-sol de la place d'Espagne, être plus ambitieux concernant les autres espaces publics du périmètre pour assurer une amélioration globale du contexte.
- Pour être en ligne avec la prescription sur la pleine terre pour la zone de parc urbain, imposer que les 60% de surfaces perméables imposés en sous-zones D1 et D2 soient en pleine-terre
- Définir la notion de pleine terre, notamment dans le cas des espaces sur dalle (cf site Espagne-Putterie).

Enfin, comme déjà recommandé aux autres étapes de l'étude et dans d'autres critères :

- L'expérience des PPAS bruxellois passés montre que l'objectif de dédensification (est rarement atteint à partir du moment où cela implique une diminution significative des surfaces de plancher, et que les sites ne sont pas des propriétés publiques. Dès lors,
  - L'impact réel du projet de PPAS à cet égard se verrait augmenté par la mise en place de mesures compensatoires accompagnant d'éventuelles opérations qualitatives de dédensification.
  - Pour le sites de mutation Marché au Charbon, propriété publique il serait possible d'être plus ambitieux en termes de dédensification
- L'éventuelle création d'espaces en pleine terre sur le périmètre impliquerait d'y mener des tests et/ou de la dépollution car ils sont repris en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol.

[50] Le périmètre compte ~256 000 m²

RESEAU ECOLOGIQUE

ANALYSE

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les prescriptions visent la continuité paysagère et végétale tant en intérieur d'îlot (3.2.1) qu'en espace public (4.2.2), point favorable à une végétation bien ancrée dans les espaces ouverts. En outre, elles imposent le maintien (ou la compensation) des espaces végétalisés et/ou de pleine terre (3.2.2 et 4.2.5), ce qui est également favorable au développement de végétation.

En **intérieur d'îlot**, en cas de compensation ou de création, les espaces végétalisés doivent prioritairement être d'un seul tenant et renforcer le potentiel d'une continuité écologique avec les espaces ouverts contigus (3.2.2). En outre, les espaces ouverts en intérieur d'îlot doivent contribuer au développement du maillage vert et des biotopes urbains, par exemple par la création de biotopes et de lieux d'accueil pour la petite (avi)faune (3.2.3), la plantation d'espèces indigènes « ou d'avenir » (adaptées aux changements climatiques), la prise en compte des particularités techniques du lieu pour le choix des espèces (3.2.3).
Ces prescriptions auront un impact positif théorique sur le réseau écologique. Même si l'impact sera relativement limité et difficile à estimer, du fait de la faible contrainte quantitative des prescriptions et de la faible proportion d'espaces ouverts au sein des îlots du périmètre ainsi que de leur déconnexion des réseaux et maillages (contexte bâti dense, peu de possibilités réelles de réaliser des espaces ouverts contigus donc d'une certaine taille en intérieur d'îlot, possibilité faible de réellement développer un maillage et des biotopes dans ce cadre), ces prescriptions sont importantes car chaque possibilité d'agir est une occasion rare à saisir.

En **voirie** (4.2.4), la végétalisation devra être maximisée, avec des strates diversifiées et propices à la biodiversité (espèces variées, indigènes et choisies selon le contexte de plantation). Ces prescriptions s'appliquant à l'ensemble des voiries, elles auront un impact positif possible sur tout le périmètre, même hors maillage vert. En cas de compensation d'espaces de pleine terre, le projet doit notamment démontrer qu'il renforce les maillages verts (4.2.5). Enfin, un maillage vert est défini dans le plan des affectations et la prescription 4.2.6 impose que les espaces publics concernés par ce maillage comportent la présence significative d'arbres à haute tige plantés de manière à permettre leur croissance saine et aisée, et intègre autant que possible la présence de l'eau (4.2.7). Cela pourra être attendu sur les rues de la Montagne, des Marchés aux Herbes et aux Poulets et Lombard jusqu'au boulevard Anspach, ainsi que sur la place St-Jean.

Comme pour les intérieurs d'îlot, ces prescriptions auront un impact positif théorique sur le réseau écologique. Néanmoins, les prescriptions, n'imposant rien de quantitatif et étant relativement larges (visent un objectif), elles auront un impact difficile à estimer (difficulté de mesurer la maximisation de la végétation ou la présence significative d'arbres, de démontrer le renforcement des maillages pour les espaces publics hors des 2 axes définis dans le plan…).

Spécifiquement pour les **commerces qui veulent d'étendre sur plusieurs parcelles**, la prescription 1.3.1 impose que les annexes non patrimoniales soient démantelées au profit d'une cour végétalisée, plantée et en pleine terre. Les connaissances sur ces espaces et projets spécifiques ne permettent pas de mesurer l'impact attendu.

Par ailleurs, les impositions relatives aux sols (perméabilisation) et aux eaux (GiEP, notamment à ciel ouvert, à visée paysagère…) viendront peut-être jouer en faveur de la biodiversité (attention à la possibilité de voir se développer des zones réduites, très humides, peu exposées… qui ne peuvent dès lors pas réellement avoir un impact positif).

FOCUS SUR LES SITES DE MUTATIONS

Au niveau des sites de mutation (hors Espagne-Putterie), on note que la contribution des projets au développement des biotopes urbains doit être maximisée et évaluée via l'indicateur/l'outil en vigueur en RBC, ce qui est positif en soi car on impose une évaluation qualitative des espaces perméables qui complète l'approche quantitative du RRU, mais le projet de PPAS n'offre cependant pas d'objectif chiffré au niveau de l'indicateur.

Au sein du site **Espagne-Putterie**, l'aménagement devra en outre viser à protéger et favoriser le développement de la biodiversité locale avec un minimum de 50% de pleine terre (donc à priori végétalisé) sur l'ensemble des espaces ouverts du parc urbain. Sur l'ensemble du site, les plantations devront être indigènes ou d'avenir. Ces prescriptions sont favorables au renforcement d'un nœud du maillage vert local prévu dans les prescriptions générales.

Les sous-**zones D1 et D2** sont affectées en zone de parc du PRAS, donc essentiellement à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Les prescriptions imposent par ailleurs 45 % de surfaces végétalisées dans la sous-zone D1 et 60 % dans la sous-zone D2.
On peut donc compter sur une augmentation de ~11.000 m² de surface en pleine terre, donc probablement végétalisée, par rapport à la situation actuelle, ce qui est négligeable à l'échelle du périmètre (~4,3%) mais présente un intérêt local. Par ailleurs :

- La sous-zone D1 doit présenter 2 strates de végétation distinctes dont une assure l'ombrage et participe à la fraicheur de la zone, et pourra voir de la végétation développée dans des bacs (vu le contexte bâti en sous-sol) ;
- la sous-zone D2 doit quant à elle présenter une strate de végétation basse et une haute. Les arbres existants devront y être maintenus, et les plantations ne pourront pas être réalisées dans des bacs hors sol.

Hors zone D1 et D2, la zone de parc urbain est quant à elle affectée comme voirie associée à une zone de parc, à savoir une partie du domaine public situé entre les alignements, destinée à la circulation des différentes catégories d'usagers et qui, tout en assurant la circulation des usagers, est aménagée avec une prédominance végétale et dans la continuité de la zone de parc contigüe afin de composer un tout cohérent. Pour cette zone, il n'y a pas d'exigence chiffrée de perméabilité ou de végétalisation, mais un objectif de renforcer le caractère végétalisé de la place Agora, notamment en préservant les 7 arbres existants et en plantant de nouveaux arbres à haute tige. Les fosses de plantation existantes devront y être agrandies à chaque projet pour permettre une meilleure gestion des eaux pluviales, et la végétation ne pourra pas être développée en bacs hors sol. Ces prescriptions auront un impact positif sur le réseau écologique, mais il ne peut pas être quantifié, en ce que les prescriptions sont plutôt de l'ordre d'intentions ou qualitatives mais n'imposent pas d'exigences chiffrées (dimensionnement des fosses, nombre d'arbres, indice de canopée…).

Par ailleurs, les prescriptions imposent pour **tous les sites** de maximiser la contribution au développement des biotopes urbains au regard des objectifs et contraintes du projet, et ce, au moyen de l'outil en vigueur en RBC (donc actuellement le CBS+). Les objectifs des projets probables sur les sites bâtis (tous sauf Espagne-Putterie) seront a priori à vocation de construction et de « rentabilisation » foncière puisque le PPAS n'impose que très peu de dédensification (uniquement sur le site Marché aux Poulets), ce qui ne laisse pas présager une « maximisation importante » du CBS+ ou des biotopes urbains sur ces sites.

Impacts spécifiques des dérogations par rapport au PRAS et de l'application de la zone de forte mixité en zone d'équipement :

Ces dérogations concernant les affectations n'auront pas d'impact sur le réseau écologique.

RECOMMANDATIONS

- Elargir les impositions de conserver les arbres existants, d'élargir les fosses de plantation, d'interdire les plantations en bacs hors sol et de planter des essences indigènes ou d'avenir à toute la zone de parc urbain (et pas uniquement à la place Agora).
- Pour appuyer les prescriptions relatives au maintien de l'existant, acter la situation existante de fait au moins dans l'espace public en améliorant le plan sitex : au minimum, y représenter les zones de pleine-terre de l'espace public, des fosses de plantation, éventuellement aussi la couverture de canopée existante… et corriger la légende compte tenu des arbres isolés.

Enfin, comme déjà recommandé aux autres étapes de l'étude :

- La récupération d'au moins un niveau de parking de la place d'Espagne dans un but de végétalisation et/ou de gestion des eaux est à préconiser (avec étude de faisabilité technique), dans l'objectif d'augmenter la proportion d'espaces en pleine terre au sein du périmètre.

EAUX

ANALYSE

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les prescriptions générales imposent, tant en lien avec les constructions (2.8) que pour l'espace public (4.3), la gestion intégrée des eaux pluviales.

En termes de **bâti**, les projets concernés sont ceux de construction ou de rénovation lourde de l'entièreté d'un bâtiment. Les prescriptions imposent de « viser en priorité une prise en charge optimale de l'eau sur la parcelle » en prévoyant une réutilisation de l'eau de pluie (citerne(s) dimensionnée(s) sur base des besoins des utilisateurs du site en cherchant un optimum économique, raccordée(s) à au moins 1 WC et un robinet de service) et une limitation de l'impact sur le réseau d'égouttage, en visant un objectif 0 rejet. La totalité de la gestion intégrée de ces eaux pluviales s'opère sur le terrain, telle que définie dans la note « Pluies de référence pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des eaux résiduaires urbaines en Région de Bruxelles-Capitale ». Au vu du contexte spécifique du périmètre du plan, en cas d'impossibilité notamment technique, e volume et le débit d'eau rejetée sont définis comme « strict minimum », avec un renvoi vers un espace ouvert proche capable d'infiltrer ou de stocker ce surplus, ou vers l'égout après tamponnage, avec un débit limité au minimum admissible par le gestionnaire du réseau d'égouttage.
Ces prescriptions précisent qualitativement les impositions du RRU concernant les citernes d'eau de pluie (dimensionnement prévu par le RRU ou le calculateur de BE), en imposant le raccord à un WC et un robinet (ce qui est généralement demandé par Bruxelles Environnement lorsque les projets sont accompagnés d'un RI). Ces raccords étant peu consommateurs par rapport à l'ensemble des consommations habituelles, les prescriptions auront un impact positif mais négligeable sur la consommation d'eau de ville à l'échelle du périmètre.
L'objectif de gestion paysagère à ciel ouvert est pertinent pour (certains) sites de mutation ou pour les projets impliquant des démolitions et le développement d'espaces ouverts suffisamment grands.
La possibilité laissée de rejet à l'égout n'est pas une contrainte et n'a pas d'impact puisque l'eau est actuellement entièrement rejetée à l'égout en situation actuelle, avec donc un débit admis par le gestionnaire qui est maximum. La possibilité donnée de rejeter ses eaux vers un espace ouvert proche ne peut être qu'un espace public/de voirie, pour ne pas aller à l'encontre du Code Civil. Elle n'aura donc d'impact positif que si l'espace en question permet la GiEP.
Enfin, les mentions « viser en priorité », « viser un objectif 0 rejet » ne permettent pas d'assurer l'impact positif de cette prescription. Le fait d'imposer une note de dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales (uniquement pour les sites de mutation et les projets de plus de 1.000 m²) est probablement celui qui aura le plus d'impact, en ce qu'il officialisera une réflexion forcée sur le sujet.
En termes **d'espace public**, les prescriptions (4.3) imposent de limiter l'impact de l'aménagement sur le réseau d'égouttage en visant un objectif 0 rejet. Les dispositifs utilisés peuvent être au sein des espaces réaménagés ou à proximité. Le temps de retour de la pluie de référence est de 100 ans (sans précision des volumes), ou de 20 ans en cas d'impossibilité technique. Le volume et le débit d'eau rejetée sont définis comme « strict minimum », avec un renvoi vers un espace ouvert proche capable d'infiltrer ou de stocker ce surplus, ou vers l'égout après tamponnage, avec un débit limité au minimum admissible par le gestionnaire du réseau d'égouttage.
Ces prescriptions viennent combler le manque d'impositions relatives à la gestion des eaux dans l'espace public (absence au RRU[51]). En utilisant la terminologie « viser », elles viennent inscrire des objectifs mais ne permettent pas de les assurer. Elles seront à lire en parallèle du Manuel Espaces Publics publié par urban.brussels. Au vu de leur localisation centrale et de l'intensité de leurs usages, l'aménagement des

[51] Mais proposées dans le GoodLiving passé en première lecture

espaces publics du périmètre fera certainement l'objet d'un suivi particulier (de type accompagnement bMa) et devra prendre en compte les réflexions sur leur durabilité en combinaison avec leurs usages.
Les prescriptions donnent préférence à une gestion des eaux avec une plus-value paysagère et environnementale. Si cette préférence semble positive, le contexte local pourrait également amener à développer des voiries-réservoirs (avec toujours un point d'attention au contexte archéologique), qui n'apportent pas de « plus-value paysagère et environnementale » mais qui permet la préservation des qualités existantes (notamment patrimoniale et liées à l'intensité d'usage) tout en permettant une gestion efficace du ruissellement en limitant ses impacts négatifs. Si un système végétalisé est plus avantageux dans l'absolu et apporte de nombreux co-bénéfices (cf. microclimat, sol, réseau écologique), il est peut-être moins adapté au territoire étudié (densité, patrimoine, étroitesse, usages intenses…).

Par ailleurs, les impositions liées à la biodiversité, la végétalisation, le maintien de la pleine terre et la perméabilisation, tant en abords de construction qu'en espaces publics et sur les sites de mutation, viendront jouer en faveur de la gestion des eaux pluviales (cf. sols et réseau écologiques).

La prescription 2.8.2 impose par ailleurs le drainage passif de la nappe en cas de construction l'impactant, ce qui est classiquement demandé par Bruxelles Environnement dans le cadre de l'obtention des PE.

FOCUS SUR LES SITES DE MUTATIONS

On rappelle que, conformément à la PG 0.1b, les prescriptions générales s'appliquent aussi à l'ensemble des sites de mutation sauf mention contraire.. En ce qui concerne la présente thématique, il s'agit des prescriptions 2.8, 3.2, 4.3.

La prescription générale 2.8.1, relative aux caractéristiques des constructions, indique que pour les sites de mutation, la gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle se fait de préférence à ciel ouvert. La majorité de ces sites étant bâtis à (presque) 100% et le PPAS n'imposant un E/S max qu'au site Marché aux Poulets, l'application de cette prescription générale n'aura que peu d'impact sur les sites de mutation. Elle indique également qu'une note de dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales est à fournir pour les sites de mutation et que la pluie de référence à prendre en compte pour dimensionner les volumes minimum à gérer sera une centennale sur base de la 'méthode des pluies'.

Pour le site de mutation **Espagne-Putterie**, les prescriptions particulières comprennent des spécificités concernant la gestion des eaux. Elles précisent qu'au niveau des espaces ouverts (majoritairement publics), les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales au droit des surfaces aménagées ou au plus proche de celles-ci sont de préférence à ciel ouvert (ce qui n'est pas précisé dans les prescriptions générales relatives aux espaces publics).

En termes quantitatifs sur l'ensemble du périmètre, un total de ~11.000 m² devront être rendus perméables (principalement sur le site Espagne-Putterie), et seront donc probablement végétalisés si des projets étaient développés sur tous ces sites. Cela représente 4,3%[52] du périmètre. Si l'impact au niveau global pour l'ensemble du périmètre est négligeable, l'impact local est néanmoins à souligner.

Les changements des seuils d'affectations induits par le projet de PPAS (cf. thématique Dynamique urbaine) auront un impact potentiel sur la consommation d'eau de ville et les rejets d'eaux usées. En effet, la diminution des surfaces dédiées aux équipements et l'augmentation de celles affectées aux bureaux, activités productives, commerces et surtout de chambres d'hôtel impliquent une augmentation potentielle de près de 7.000 m³/an en lien avec les employés (principalement des

[52] Le périmètre s'étend sur ~256 000 m²

bureaux sur les sites Chêne et Marché au Charbon) et de plus de 27.600 m³/an en lien avec les visiteurs (principalement des hôtels des sites Marché au Charbon, Chêne, et dans une moindre mesure Grand'Place-Midi).

En termes de rejets, on peut estimer l'augmentation liées à ces fonctions possibles à près de 22.400 m³/an d'eaux grises et près de 12.200 m³/an d'eaux noires.

Il est à noter que ces augmentations de superficies d'affectation se feront au détriment d'autres affectations, également consommatrices d'eau.

Impacts spécifiques des dérogations par rapport au PRAS :

Ces dérogations concernant les affectations auront un impact sur les consommations et rejets d'eau. Pour l'augmentation du nombre de chambres d'hôtel ainsi que des superficies d'activités productives et de bureau, en appliquant les mêmes hypothèses que précédemment, on peut estimer à 4.860 m³ d'eau/an l'augmentation des consommations d'eau, principalement liées aux dérogations de l'hôtellerie (augmentation du nombre de chambres), grande consommatrice d'eau.

Impacts spécifiques de l'application de la zone de forte mixité en zone d'équipement :

Les possibilités ouvertes au sein des sites Chêne et Marché au Charbon permettent une variété de projets : hors logement, la somme de toutes les affectations possibles est plus importante que la superficie existante (15.300 m² vs 12.000m² pour Marché au Charbon et 10.800 m² vs 5.600 m² pour Chêne). Les choix à poser feront fortement varier l'impact du projet en termes de consommation et rejets d'eau. La situation la plus impactante génère au maximum plus de 6.400 m³ d'eau/an l'augmentation des consommations (et rejets) d'eau, principalement liées aux bureaux et à l'hôtellerie.

RECOMMANDATIONS

- Ne pas permettre l'hôtellerie sur les sites de mutation Chêne et Marché au Charbon, ni l'augmentation du nombre de chambres sur les sites Grand'Place-Midi et Galerie du Centre
- Assurer que le développement d'un projet global d'aménagement pour les places d'Espagne, Putterie et Agora passe par un concours avec accompagnement et ambitions (type bMa, quartier durables…)

Enfin, comme déjà recommandé aux autres étapes de l'étude :

- Il serait pertinent d'imposer la GiEP et le stockage d'eau dans un des étages du parking souterrain de la place d'Espagne. Des modèles d'utilisation de l'eau stockée devraient également être étudiés (proximité directe avec des hôtels, très consommateurs d'eau) afin d'optimiser son usage et ses impacts positifs
- Etant donné la grande quantité d'eaux consommées et donc d'eaux usées produite par les établissements hôteliers, ceux-ci pourraient se voir imposer des contraintes spécifiques en termes de réutilisation d'eau de pluie, voire d'installer par exemple un système de récupération de la chaleur des eaux usées.

MICROCLIMAT

ANALYSE

En voirie, les aménagements devront participer à une diminution du phénomène l'effet d'Ilot de Chaleur Urbain (ICU), via la perméabilité, la GiEP et l'albédo élevé (et la faible accumulation de chaleur) des matériaux utilisés (4.2.3). La végétalisation devra être « maximisée » en voirie (4.2.4), et les espaces de pleine terre devront être préservés ou compensés (4.2.5).

Le plan des affectations trace par ailleurs un maillage vert spécifique au projet de PPAS, dont les voiries concernées devront accueillir des arbres à haute tige permettant l'ombrage, plantés de manière à assurer leur croissance saine et aisée (4.2.6). Autant que possible, la présence de l'eau devra être intégrée dans les aménagements (4.2.7).

Au sein des îlots, les prescriptions générales imposent que les actes et travaux améliorent les qualités végétales notamment via la perméabilité des sols et le maintien ou la création de surfaces en pleine terre (3.1.1), mais les espaces ouverts en intérieur d'îlot devront aussi « participer à constituer un réseau de fraicheur », via la perméabilisation, la GiEP et la végétalisation (3.2.3). Les espaces végétalisés existants au sein des îlots devront être préservés ou compensés (3.2.2), et les espèces plantées devront être adaptées au réchauffement climatique (3.2.3).

Pour les toitures plates (2.7.4 et 2.7.5), les petites toitures (<20m²) devront présenter un albédo plus élevé que le bitume (classiquement 0,05 à 0,15) et les grandes toitures (>20m²) devront soit être végétalisées au minimum de manière semi-intensive, soit être aménagées en terrasse accessible mais végétalisée, soit servir à la production d'électricité (avec toiture verte extensive dans la mesure du possible).

Le développement d'arbres est l'élément qui participera le plus à la limitation de l'effet ICU, de par l'ombrage prodigué et l'évapotranspiration liée. Cela pourra être attendu sur les rues de la Montagne, du Marché aux Herbes et du Marché aux Poulets, sur les rues Duquesnoy et Lombard jusqu'au boulevard Anspach, ainsi que sur la place St-Jean.

Les prescriptions favorisant la pleine terre favoriseront un développement bien ancré de la végétation, qui permettra en théorie un impact positif plus durable dans le temps. Par rapport à la perméabilisation, le projet de PPAS demande que tout projet contribue à l'augmentation de ses surfaces perméables, sans pour autant quantifier cette augmentation (2.1.1 et 3.1.1). Il s'agit de conserver ou de compenser l'existant.

Les prescriptions relatives à la GiEP, la végétalisation…, si elles ont un impact positif théorique, auront un impact moindre en termes de microclimat, puisu'il s'agit plutôt d'intentions que d'obligations strictes et quantitatives. En ce sens, le projet de PPAS apporte une intention qualitative, qui supportera les impositions quantitatives liées au RRU, tant sur les intérieurs d'îlots, que sur le bâti et dans l'espace public.

Les impositions relatives aux toitures plates joueront également en faveur du microclimat au sein des îlots concernés par les projets, surtout au niveau des sites de mutation.

Les prescriptions relatives aux matériaux dans les espaces publics permettent d'éviter que ceux-ci n'accumulent une chaleur excessive, ce qui aura également un effet positif a priori. Un point d'attention doit être soulevé quant à la réverbération potentielle de ces revêtements (albédo élevé) pouvant entraîner la limitation des dis-bénéfices en termes de microclimat.

Aucune prescription générale n'a d'impact direct sur la ventilation ou l'ensoleillement des intérieurs d'îlots.

Enfin, le fait de mentionner explicitement l'objectif de diminution de l'ICU permet de laisser au porteur de projet le choix des techniques mises en œuvre pour y arriver. Cependant, aucun objectif « quantitatif » ne permet d'assurer ou de quantifier l'effet de ces prescriptions.

FOCUS SUR LES SITES DE MUTATIONS

En termes de gabarits, les constructions en intérieur d'îlot sur le site de mutation **Marché aux Poulets** sont limitées à 3 niveaux, toiture incluse, ce qui favorise un meilleur ensoleillement et ventilation au sein de l' îlot.Aucun autre site n'est cadré en ce qui concerne les gabarits maximums ou les P/S maximum (ils sont limités à l'existant, qui est parfois très élevé cf. ruptures de gabarits).

Par ailleurs, pour les sites Ecuyer, Grand'Place-Midi, Galerie du centre, Galerie Agora et Marché aux Poulets, les prescriptions imposent que les implantations assurent les qualités d'ensoleillement et de ventilation aux nouvelles constructions, ce qui jouera également en faveur du microclimat local, avec un impact principalement pour les nouvelles constructions mais pas spécialement pour les constructions existantes. Ceci est notamment dû au fait qu'il n'y a pas de règles spécifiques (distance minimale de dégagement ou angle par rapport au pied des bâtiment pour assurer l'ensoleillement…), donc pas réellement de cadre strict.

Il est à noter que pour le site **Grand'Place-Midi**, ces prescriptions ne concernent que la parcelle 485L000 (site CBC), les autres parcelles étant trop petites pour que l'impact soit considéré comme notable.

Par rapport à la gestion des espaces ouverts, le site **Espagne-Putterie** est celui qui aura l'impact le plus important en termes de microclimat. En effet, les prescriptions prévoient qu'un des objectifs de l'aménagement de cette zone soit d'offrir un îlot de fraicheur aux usagers du périmètre. Dans toutes les sous-zones, les essences plantées devront par ailleurs être adaptées au contexte du réchauffement climatique. Enfin, les revêtements devront présenter un albédo élevé.

Les sous-zones D1 et D2 doivent accueillir deux strates de végétation (une haute et une basse). En dehors des sous-zones D1 et D2, les arbres existants doivent être maintenus sur la place Agora et la végétation ne peut pas être plantée en bacs hors sol au sein de la sous-zone D2.

Le maintien et le développement d'arbres est l'élément qui participera le plus à la limitation de l'effet ICU, de par l'ombrage prodigué et l'évapotranspiration liée. L'imposition de ratios de pleine terre sur l'ensemble du parc urbain et de ratios de végétation minimum dans les sous-zones D1 et D2, ainsi que l'imposition zones perméables aura aussi un impact positif mais moindre en termes de microclimat. La valeur « élevée » de l'albédo dans les espaces ouverts permet d'éviter que ceux-ci n'accumulent une chaleur excessive, ce qui aura également un effet positif a priori. Un point d'attention doit être soulevé quant à la réverbération potentielle de ces revêtements pouvant entraîner la limitation des bénéfices en termes de microclimat. Il faut par ailleurs noter que des zones actuellement végétalisées sont reprises comme zones de bâti sur le site (cf. Sols), ce qui aurait un impact négatif.

Pour tous les **autres sites** de mutation, les intérieurs d'îlots devront respecter les prescriptions liées aux abords des constructions. Pour rappel, ces prescriptions visent notamment à améliorer les qualités végétales, via la perméabilité des sols, le maintien ou la création de surfaces en pleine terre, la participation à constituer un réseau de fraicheur (via la perméabilité, la GiEP, la végétalisation) ainsi que la plantation de végétaux adaptés aux changements climatiques. Si dans l'ensemble l'intention est très positive, ces sites sont densément bâtis en situation actuelle et des emprises maximum chiffrées ne sont pas imposées (sauf pour le site **Marché aux Poulets**) (voir thématique Sol pour le détail). En outre, pour le site **Chêne**, ces prescriptions vont à l'encontre de la préservation du patrimoine (cours pavées historiques) et ne seront donc probablement pas mises en œuvre, limitant leur impact positif.

En termes quantitatifs sur l'ensemble du périmètre, un total de ~11.000 m² devront être rendus perméables (principalement sur le site Espagne-Putterie), et seront donc probablement végétalisés si des projets étaient développés sur tous ces sites. Cela représente 4,3%[53] du périmètre. Si l'impact au niveau global pour l'ensemble du périmètre est négligeable, l'impact local est néanmoins à souligner.

Impacts spécifiques des dérogations par rapport au PRAS et de l'application de la zone de forte mixité en zone d'équipement :

Ces dérogations concernant les affectations, elles n'auront pas d'impact sur le microclimat

RECOMMANDATIONS

- Agrandir la zone D1 pour ne pas rétrécir la zone de parc par rapport au PPAS Putterie
- Imposer d'emblée une étude d'ensoleillement pour les projets qui modifient les volumes existants sur les sites de mutation
- Compléter la prescription 5 en incluant l'interdiction de « casquettes » de rooftops, très impactantes d'un point de vue à la fois paysager mais aussi en termes de Sky View Factor et donc de luminosité au niveau des logements et de l'espace public.
- Imposer, sur l'ensemble du périmètre, que les nouvelles constructions aient un impact positif en termes d'ensoleillement et de ventilation sur les constructions existantes (pas uniquement sur les nouvelles constructions elles-mêmes) OU préciser la prescription pour assurer son impact positif (distance de dégagement minimale, angle maximal depuis le pied des bâtiments existants…)
- Au vu du contexte du sous-sol de la place d'Espagne, être plus ambitieux concernant les autres espaces publics du périmètre pour assurer une amélioration globale du contexte très minéral..
- Imposer des emprises et gabarits maximums sur les sites de mutation, au moins pour le projet du site Grand'Place-Midi (parcelle CBC)

[53] Le périmètre compte ~256 000 m²

ENERGIE

ANALYSE

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Par rapport à la performance énergétique des bâtiments, le projet de PPAS n'interdit pas explicitement l'isolation des façades par l'extérieur, la rehausse de la toiture aux mêmes fins ou les surépaisseurs que l'isolation peut engendrer.
Il est à noter qu'une grande partie des biens du périmètre est classée ou inscrite sur liste de sauvegarde (c'est-à-dire avec dérogation PEB déjà possible), et que la plupart des autres biens sont inscrits à l'inventaire légal (donc avec de fortes chances que la Commission de Concertation demande l'avis de la CRMS et que l'isolation par l'extérieur ne soit pas validée, en tout cas en façade avant).

Par ailleurs, les prescriptions influençant positivement le microclimat, notamment celles relatives à l'espace public, auront un impact positif global sur le périmètre, même si l'impact quantitatif est faible (cf. ci-dessus).

De même, les prescriptions favorisant la rénovation (vs démolition/construction, voir critère Circularité) ont également des impacts positifs au niveau énergie (énergie grise / bilan carbone).

FOCUS SUR LES SITES DE MUTATIONS

Les changements induits par le projet de PPAS en termes d'affectations (cf. Dynamique urbaine) auront un impact potentiel sur la consommation d'énergie. En effet, la diminution des surfaces dédiées aux équipements et l'augmentation de celles affectées aux bureaux, activités productives, commerces et chambres d'hôtel implique une augmentation potentielle de près de ~5.200 GWh[54], soit un peu plus de 1.150 T de CO2.

En termes d'ensoleillement et de ventilation, pour les sites où de nouvelles constructions sont possibles (tous sauf Espagne-Putterie, Marché au Charbon et Chêne), les prescriptions imposent que l'implantation des nouvelles constructions vise à assurer les qualités d'ensoleillement et de ventilation aux nouvelles constructions. Ceci aura un impact positif sur la consommation d'énergie de ces nouvelles constructions, qui devront de toute façon répondre aux exigences PEB. Les prescriptions précisent par ailleurs que l'implantation des nouvelles constructions doivent viser à améliorer l'habitabilité de l'îlot en assurant des zones de dégagement aux façades arrière des constructions composant l'îlot. Les conditions d'ensoleillement et de ventilation ne devraient donc a priori pas être dégradées, mais il n'est pas possible d'assurer un impact positif non plus, les zones de dégagement n'étant pas précisées (distance min, angle par rapport au pied de la façade…). La commune peut toutefois exiger une note d'ensoleillement.

<u>Impacts spécifiques des dérogations par rapport au PRAS</u> :

Ces dérogations concernant les affectations auront un impact sur les consommations d'énergie. Pour l'augmentation du nombre de chambres d'hôtel ainsi que des superficies d'activités productives et de

[54] Mêmes hypothèses que précédemment, en cas de rénovation lourde ou nouvelles constructions

bureau, en appliquant les mêmes hypothèses que précédemment, on peut estimer à 818 GWh/an l'augmentation des consommations énergétiques (en cas de constructions neuves aux standards énergétiques actuels), principalement liées aux dérogations de l'hôtellerie (augmentation du nombre de chambres), grande consommatrice d'énergie.

Impacts spécifiques de l'application de la zone de forte mixité en zone d'équipement :

Les possibilités ouvertes au sein des sites Chêne et Marché au Charbon permettent une variété de projets : hors logement, la somme de toutes les affectations possibles est plus importante que la superficie existante (15.300 m² vs 12.000m² pour Marché au Charbon et 10.800 m² vs 5.600 m² pour Chêne). Les choix à poser feront fortement varier l'impact du projet en termes de consommation d'énergie. La situation la plus impactante consomme au maximum plus de 4.000 GWh additionnels, soit plus de 900 T de CO2, principalement liés aux hôtels.

RECOMMANDATIONS

- Ne pas permettre l'hôtellerie sur les sites de mutation Chêne et Marché au Charbon, ni l'augmentation du nombre de chambres sur les sites Grand'Place-Midi et Galerie du Centre
- Clarifier/être plus explicite sur le fait qu'une surépaisseur liée à l'isolation est possible selon les cas, moyennant certaines conditions.
- Imposer que les nouvelles constructions aient un impact positif en termes d'ensoleillement et de ventilation sur les constructions existantes dans l'îlot

CIRCULARITE

ANALYSE

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les prescriptions générales relatives aux commerces impliquent qu'un commerce peut s'établir sur plusieurs parcelles contiguës, notamment si les annexes considérées comme non patrimoniales sont démantelées (1.3.1). Cette prescription a un impact très faible en lien avec la démolition ponctuelle de bâti existant (matériaux sortant, énergie grise…), sans qu'il soit possible de la quantifier.

A l'inverse, l'ensemble des constructions principales à front de rue et annexes patrimoniales en intérieur d'îlot ne peuvent pas être démolies (2.2.1) sauf s'il est démontré que cela est nécessaire, via une note qui inclut notamment un bilan environnemental comparant rénovation vs démolition/reconstruction. Cette prescription a donc des impacts positifs en termes de circularité (conservation du bâti) et de sensibilisation à cet impact. Dans le contexte de Zone de protection Unesco, une sévérité en ce qui concerne les critères qui fondent la rénovation plutôt que la démolition-reconstruction est totalement justifiée.

La prescription 2.2.4 impose quant à elle la ventilation des caves anciennes , ce qui aura un impact positif sur la longévité des bâtiments les surplombant.
La prescription 2.4.1 qui vise à maximiser la durabilité, ainsi que toutes les prescriptions qui priorisent - en cas de projet ou rénovation sur l'enveloppe extérieure - la préservation d'éléments d'origine (2.5.1 pour les matériaux de façade, 2.5.8 pour les menuiseries extérieures, 2.5.10 pour les garde-corps, 2.7.2 pour les toitures historiques, …) auront un impact positif sur la circularité des matériaux.

Au niveau de l'espace public, la prescription 4.1.3 impose de limiter le nombre de matériaux de revêtement utilisés, ce qui augmente le potentiel de récupération de ceux-ci dans le futur.

Au niveau des LML, ceux-ci tiennent compte de la typologie du bâti existant. A titre d'exemple, les constructions situées le long de la rue du Lombard représentent des superficies de logement importantes dans des bâtiments aux typologies adaptées à cette fonction. Ceci est favorable au maintien de ces constructions.

FOCUS SUR LES SITES DE MUTATIONS

Les sites de mutation présentent différents types d'impacts selon leurs prescriptions propres :

- Sur les sites **Marché au Charbon** et **Chêne**, les prescriptions ne permettent pas d'envisager un projet de démolition-reconstruction globale : elles imposent de préserver et valoriser les bâtiments existants (à l'exception des annexes à 1 et 2 niveaux). Cette imposition est moins sévère en intérieur d'îlot où des démolitions sont possibles en vue de dédensifier, d'améliorer l'habitabilité et/ou de mettre en valeur le patrimoine. Les démolitions, qui impactent négativement la circularité, devraient donc être justifiées par des impacts positifs sur d'autres critères.
- Sur le site **Grand' Place-Midi**, les prescriptions visent le maintien des bâtiments à front de rue (sauf le n°2 de la rue du Midi). L'apport de la prescription porte surtout sur les constructions longeant la rue du Midi et la rue des Pierres puisque les autres bâtiments sont déjà en grande partie classés. La libération demandée des façades arrière de ces bâtiments pourrait engendrer des démolitions, sans que cela ne soit strictement exigé et sans que cela ne puisse être quantifié. L'impact de démolition/reconstruction dépendra surtout du projet qui prendra place

sur la grande parcelle centrale de l'ilot (CBC), les autres parcelles étant de taille réduite. Les démolitions, qui impactent négativement la circularité, devraient donc être justifiées par des impacts positifs sur d'autres critères.

- Sur le site **Marché aux Poulets**, une emprise maximale de 60% est imposée par les prescriptions (plus ambitieux que le RRU), alors que ce site est entièrement bâti en situation actuelle. Ainsi, au total, ~1.028 m² au sol devront être démolis en cas de projet d'ampleur (correspondant à environ ~2.060 m² de plancher). On rappelle que la présence de la Maison Deblanc (bâtiment principal à front de rue), classée, garantit la préservation de ce bâtiment (avec ou sans PPAS).
- Pour le site **Ecuyer**, les prescriptions précisent que le projet comprend le maintien partiel du bâti existant, mais uniquement « si possible », ce qui rend son impact négligeable.
- Sur le site **Espagne-Putterie**, l'application des prescriptions sur la sous-zone D1 implique d'atteindre ~3.980 m² de superficie perméable (60% de D1). Etant donné qu'environ 2.000 m² de la zone ne présentent pas de sous-sol en situation actuelle, il faudra donc rendre minimum 1.980 m² perméables au-dessus de la dalle du parking, soit grâce à un complexe de revêtements perméables et de couche drainante (avec des implications sur la gestion des niveaux de la place), soit via démolition d'un étage du parking en sous-sol, ce qui sera probablement nécessaire pour atteindre l' objectif de 50% de pleine-terre sur l'ensemble de la zone de parc urbain. Le terme pleine terre n'étant pas défini différemment pour un espace sur dalle, la dalle devra a priori être démolie pour atteindre l'objectif, avec des impacts sur la circularité.
  En sous-zone D2, les superficies disponibles hors zones construites en sous-sol sont suffisantes pour atteindre les objectifs de perméabilité (perméabilisation de ~2.500 m²). Les impositions relatives à la suppression des installations techniques (ascenseur, bouches aération…) et la mise en place de 50% de pleine-terre sur l'ensemble du parc urbain impliqueront a priori des projets globaux de réfection des espaces publics, donc un impact négatif en termes de circularité (matériaux sortant et entrant, non cadrés).

<u>Impacts spécifiques des dérogations par rapport au PRAS et de l'application de la zone de forte mixité en zone d'équipement</u> :

Les modifications liées aux affectations n'auront pas d'impact spécifique sur la circularité

RECOMMANDATIONS

- Valoriser les matériaux sortant et favoriser les matériaux de réemploi pour les matériaux entrants, au moins pour l'espace public
- Imposer un inventaire des éléments patrimoniaux (matériaux et décorum) dans le cas de rénovations lourdes ou de démolition-reconstruction, au minimum pour les bâtiments repris à l'inventaire légal, en vue de maintenir/restaurer ces éléments : éléments architecturaux et décoratifs, tels que planchers anciens, cages d'escaliers, châssis, revêtements de sol (carrelages, tomettes, carreaux de ciment, etc.), ferronneries (balustrades, grilles, garde-corps, etc) et petit patrimoine
- Réaliser un inventaire de réemploi en cas de rénovations lourdes : les matériaux se prêtant au réemploi devraient être identifiés et prioritairement démontés en vue de leur réutilisation au sein du projet et/ou ex situ (en faisant par exemple référence à l'« inventaire de réemploi » au sens du Guide du bâtiment durable de Bruxelles Environnement)

Enfin, comme déjà recommandé aux autres étapes de l'étude :

- Spécifiquement pour le site Marché aux Poulets, la conservation de l'aile perpendiculaire à la rue du Marché aux Poulets semble pertinente dans le but de limiter les démolitions.

MODULARITE DES ESPACES

ANALYSE

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les prescriptions (2.3.1) exigent que pour les « gros » projets neufs (portant sur une superficie de plancher supérieure à 1.000 m²), les constructions soient conçues pour être adaptables et convertibles vers d'autres affectations. A noter que le PPAS comprend des « recommandations »[55] guidant cette réversibilité, qui ne sont donc pas réglementaires

Au vu de la superficie de projet concernée (>1.000 m²), cette prescription s'appliquerait sur ~60 parcelles (en plus des 8 sites de mutation bâtis) sur les près de 1.200 parcelles du périmètre[56]. Au total (sites de mutation compris), ~120.000 m² plancher seraient donc concernés sur les près de 689.000 m² sur périmètre, soit 17,5% de la superficie plancher totale, ce qui est non négligeable.

Cette prescription apporte ainsi des impacts potentiellement positifs pour une part importante du bâti, en fixant un objectif à atteindre, mais ne permet pas d'assurer un ensemble de critères favorisant la modularité de ces constructions (aucune imposition stricte). De manière globale, cette prescription est tout à fait pertinente pour les constructions neuves mais plus difficile à mettre en place pour la rénovation lourde (et incitation au façadisme pour y arriver).

FOCUS SUR LES SITES DE MUTATIONS

Les prescriptions des sites **Marché au Charbon** et **Chêne** visent un maintien (partiel) du bâti existant et rendent par ailleurs possible un changement de leur affectation, « forçant » la reconversion de ces espaces. Les espaces du site Marché au Charbon et du bâtiment de la rue du Chêne n°8 semblent relativement modulables, alors que le bâtiment de la rue du Chêne n°10 présente une typologie et un décorum peu modulables, ce qui impliquera des impacts négatifs sur le patrimoine (cf Organisation spatiale).

Sur le site **Ecuyer**, les prescriptions imposent le maintien partiel du bâti existant dans la mesure du possible. Les termes utilisés affaiblissent fortement son impact possible en termes de reconversion.

Sur le site **Marché aux Poulets**, les prescriptions relatives aux constructions et l'imposition d'une emprise maximale du bâti de 60% en cas de projet implique presque d'office une démolition (partielle) de l'existant plutôt que leur réaffectation.

Impacts spécifiques des dérogations par rapport au PRAS et de l'application de la zone de forte mixité en zone d'équipement : /

RECOMMANDATIONS

- Préciser la prescription 2.3.1 pour les nouvelles constructions en imposant des critères stricts favorisant la modularité des espaces (profondeur maximale des bâtiments de 18 m, structure porteuse de l'enveloppe / colonnes porteuses plutôt que mur / plan ouvert, hauteur minimum sous-plafond de 3,3 m, noyaux fixes centraux…)

[55] Il s'agit d'un rapport profondeur du bâti / hauteur des niveaux qui garantissent un accès à la lumière naturelle, des dimensions de baies permettant une luminosité naturelle suffisante, des dimensions des espaces suffisantes pour permettre l'adaptation/division/réorganisation, des éléments structurels pas trop rapprochés/regroupés, une adaptation à la distance et au positionnement des zone de circulation et noyaux fixes…

[56] Ceci ne tient pas compte de la structure de la propriété mais juste de la superficie dans ces immeubles. Il est probable qu'une grande partie de ces immeubles soient possédés par plusieurs propriétaires, développant des projets plus petits que 500 m² et sortant dès lors du cadre de cette prescription. Cette information n'étant pas publique, une estimation plus précise/exacte ne peut pas être réalisée.

SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS ET INTERACTIONS ENTRE LES CRITÈRES

Le tableau des pages suivantes reprend une synthèse des recommandations et leur interaction avec l'ensemble des critères analysés.

Une case verte indique que la recommandation a un effet positif sur le critère. Une case rouge indique que la recommandation induit une détérioration du critère. Une case jaune indique qu'un impact est possible mais qu'il ne peut être évalué à ce stade, par exemple parce qu'il dépendra de la manière dont la recommandation sera mise en œuvre.

Effet positif sur le critère
Détérioration du critère
Impact possible mais ne pouvant être évalué à ce stade

Recommandations	ORG. SPATIALE			DYNAMIQUE URBAINE					ENVIRONNEMENT HUMAIN			DEPLACEMENTS						ENVIRONNEMENT ET CLIMAT					CIRCULARITE	
	Structure des espaces ouverts	Eléments construits + patrimoine	Paysage urbain	Population et logement	Equipements	Commerces	Hôtels	Activités économiques + bureau	Bruit et vibrations	Qualité des espaces publics	Qualité de l' air	Piétons	Vélos	Voitures	Transports en commun	Poids lourds et livraisons	Stationnement	Microclimat	Sol	Eaux	Réseau écologique	Energie	Circularité matériaux et flux	Modularité des espaces
Etre plus ambitieux en termes de P/S, E/S et gabarits maximums pour tous les sites de mutation	■	■	■	■														■	■	■	■			
Trouver des leviers et mesures d'accompagnement pour inciter à la dédensification du périmètre	■			■														■	■	■	■			
Ne pas interdire d'emblée l'accès de l'intérieur de l'ilot aux non-habitants du site Ecuyer (possibilités de connexions rue des Fripiers/Grétry)	■	■	■	■					■			■												
Prévoir les servitudes de passage vers la rue des Fripiers pour le site Ecuyer	■			■																				
Accompagner le projet de PPAS d'un concours pour développer la vision globale du parc urbain	■	■	■							■	■							■	■	■	■		■	
Accompagner le projet de PPAS d'un plan pour la mise en œuvre de l'activation et de l'entretien des venelles	■									■		■												
Imposer le maintien de la traversabilité et les accès principaux des Galeries Centre et Agora	■	■				■						■												
Investir dans la mise en valeur des galeries, notamment de leurs entrées	■	■				■						■												
Limiter le périmètre du site Grand'Place-Midi aux parcelles CBC		■					■																■	
Imposer la recherche/documentation patrimoniale au demandeur si elle n'existe pas		■																						
Clarifier / être plus restrictif sur les critères qui permettent de ne pas réaliser l'étude patrimoniale et sanitaire		■																						
Imposer une visite préalable avec un représentant de la Ville (patrimoine)		■																						
Inclure la question des affectations dans l'étude patrimoniale		■																						
Préciser les critères qui permettent de déduire qu'une annexe est patrimoniale ou pas et qui est habilité à trancher		■																						
Préciser la méthodologie appliquée pour l'élaboration des études patrimoniales et qui est habilité à trancher		■																						
Clarifier le cadre fixé pour les divers documents complémentaires à joindre aux demandes de PU		■								■		■	■		■	■		■	■	■	■	■	■	■
Ajouter les projets visant le remplacement /rénovation de menuiseries extérieures à la liste des travaux nécessitant systématiquement une étude patrimoniale (prescription 0.5)		■																						
Demander l'inscription à l'inventaire légal des arrière-maisons qui sont identifiables sur les orthophotoplans		■																						
Interdire la division d'un logement unifamilial en plusieurs unités pour les biens repris à l'inventaire légal		■		■																				
Préciser la condition relative aux baies ponctuelles pour étendre un commerce sur plusieurs parcelles		■																						
Intégrer des précisions sur la qualité des espaces résultants des éventuelles dédensifications		■																■	■	■	■			
Interdire que les ReCa puissent prendre place dans les arrières-maison		■		■					■															
Ne pas permettre d'emblée la démolition pour implanter un équipement (justificatifs demandés en cas de force majeure)		■																					■	
Imposer un inventaire de réemploi, avec démontage en vue de réutilisation pour les matériaux s'y prêtant		■																					■	
Préciser les prescriptions 2.5.8 pour le remplacement des menuiseries d'origine, 2.5.7 sur les portes de garages, 2.5.11 sur les mains courantes, 2.5.17 sur les descentes d'eau, 2.9.1 sur le bardage des techniques		■																					■	
Limiter la portée de la prescription 2.7.1 aux immeubles existants de style repris aux planches explicatives.		■																						
Donner priorité à l'isolation des toitures plates dans la prescription 2.7.4		■																				■		
Elargir la prescription 2.6.1 sur les balcons et la 4.1.3 sur les espaces publics		■		■						■														
Interdire les tropéziennes au moins si une charpente historique est présente		■																						
Développer une connaissance approfondie des ilots des sites de mutation et élaborer un plan d'action en fonction	■	■	■															■	■	■	■	■	■	■
Entamer une procédure de protection du patrimoine pour les sites Galerie du Centre et Chêne		■																						
Appliquer (au moins une partie) de la prescription 2.2.1 sur la nécessité de justifier les démolitions, aux sites de mutation		■																					■	
Exprimer la hauteur maximum en mètres pour le site Ecuyer et pas uniquement en niveaux		■																						

Critériser davantage les vues et perspectives																									
Elaborer une charte espace public pour la zone Unesco (min matériaux et mobilier urbain)																									
Interdiction des techniques sur les toitures plates (paysage)																									
Prévoir des superficies minimums de logement dans les sites de mutation																									
Conditionner ces possibilités à des arasements, des réductions de gabarits, d'emprise, etc.																									
Garder la maîtrise du foncier public afin d'augmenter les possibilités de développement de logements et/ou équipements																									
Imposer un minimum de logement social ou assimilé dans le cas de projets de plus de 500 ou de 1000 m² de logement																									
Imposer un minimum de logement social ou assimilé au moins sur les sites publics Marché au Charbon et Chêne																									
Conditionner le dépassement des seuils du PRAS (e.a. le développement d'hôtels plus grands qu'au PRAS) au développement de (grand) logement (social)																									
Préciser le terme « commerce ReCa accessoire à un établissement hôtelier » au glossaire (public uniquement constitué de clients de l'hôtel)																									
Mettre en place des outils pour favoriser le logement (primes, taxes, AIS, charges d'urbanisme…)																									
Mettre en place une règlementation et des contrôles sur les logements touristiques																									
Cadrer plus précisément les zones de dégagement sur les sites de mutation																									
Assurer une façade calme aux logements sur Marché au Charbon s'ils sont situés à front de rue																									
Identifier des localisations pour le développement des hébergements d'urgence, de transit et tremplin (PCDD)																									
Pérenniser/ concentrer l'activité liée à la boite de nuit « C12 » dans les sous-sols de la place d'Espagne et réfléchir à ses accès																									
Limiter la fonction hôtelière dans la zone en ne permettant pas l'augmentation des seuils fixés par le PRAS																									
Ne pas faire passer de zone d'équipement à zone de forte mixité les sites Marché au Charbon et Chêne																									
Donner des lignes directives sur le développement hôtelier à l'échelle du Pentagone																									
Prévoir des prescriptions, mesures d'accompagnement / incitants pour concrétiser la mise en place d'activités productives au sein du périmètre																									
Limiter l'affectation bureau sur les sites Marché au Charbon et Chêne, au moins les mettre moins prioritaires que le logement et les équipements																									
Elargir l'interdiction de terrasses ReCa en intérieur d'ilot aux rooftops en général (intérieur d'ilot ou non).																									
Inciter à l'isolation acoustique des logements au-dessus des commerces (+primes)																									
Plan d'action pour l'entretien des installation technique et budget pour le contrôle																									
Augmenter les exigences en termes de bruit pour le site Ecuyer																									
Ne pas permettre de (terrasse de) commerce ReCa au sein du site Chêne, même accessoire à un établissement hôtelier																									

Recommandations	ORG. SPATIALE			DYNAMIQUE URBAINE					ENVIRONNEMENT HUMAIN			DEPLACEMENTS						ENVIRONNEMENT ET CLIMAT					CIRCULARITE	
	Structure des espaces ouverts	Eléments construits- patrimoine	Paysage urbain	Population et logement	Equipements	Commerces	Hôtels	Activités économiques + bureau	Bruit et vibrations	Qualité des espaces publics	Qualité de l' air	Piétons	Vélos	Voitures	Transports en commun	Poids lourds et livraisons	Stationnement	Microclimat	Sol	Eaux	Réseau écologique	Energie	Circularité matériaux et flux	Modularité des espaces
Imposer des conditions de caractéristique de bâti pour favoriser l'activation des rez																								
Limiter l'emprise des entrées et sorties de parking sur une même façade de manière mesurable (en nombre et en mètres courants																								
Assurer l'entretien et la protection de la végétation dans l'espace public, en tenant compte de l'intensité des usages																								
Imposer des mesures d'atténuation de la propagation des particules lors des chantiers																								
Lors de la réalisation du maillage vert, il importe de permettre la circulation de l'air dans la rue Duquesnoy qui est relativement étroite.																								
Acter les servitudes de passage (galeries, venelles, site Espagne-Putterie…) dans des documents plus forts que les PU																								
Accompagner le projet de PPAS d'un plan de mise en œuvre pour l'activation et l'entretien des venelles concernées																								
Assurer la cohabitation entre les camions et véhicules des employés et visiteurs et les piétons/cyclistes/TC sur le boulevard de l'Impératrice et imposer une note de mobilité en cas de projet sous la place d'Espagne																								
Assurer la sécurité des piétons et cyclistes sur la rue Dusquesnoy, qui verra son trafic augmenter																								
Traiter la question des pavés /bordures de trottoirs etc.																								
Réduire l'imposition RRU de 1 emplacement de stationnement par logement et imposer plus de stationnement vélo																								
Fermer à la circulation les rues Infante Isabelle et de la Montagne ainsi que la place Agora																								
Être plus ambitieux en termes de dédensification sur les sites de mutation, notamment les sites Ecuyer et Marché au Charbon (propriétés publiques)																								
Agrandir la sous-zone D1 pour ne pas rétrécir la zone de parc par rapport au PPAS Putterie																								
Imposer une étude d'ensoleillement pour les projets qui modifient les volumes existants sur les sites de mutation																								
Définir la notion de pleine terre par rapport aux espaces sur dalles, pour lever le flou existant																								
Compléter la prescription 5 en incluant l'interdiction de « casquettes » de rooftops																								
Faire des tests de sol pour les sites de mutation où l'on créerait éventuellement de la pleine terre (cat 0)																								
Elargir les impositions sur de conservation des arbres, élargissement des fosses de plantation… à toute la zone de parc urbain																								
Acter la situation existante de fait au moins dans l'espace public en améliorant le plan sitex (pleine terre, canopée…)																								
Utilisation d'un étage du parking de la place d'Espagne pour la végétalisation/gestion des eaux																								
Imposer des contraintes spécifiques en termes d'eau aux hôtels (récupération des pluies, chaleur des eaux usées…)																								
Clarifier/être plus explicite sur le fait que la surépaisseur liée à une isolation extérieure du bâti est possible selon les cas, moyennant certaines conditions.																								
Valoriser les matériaux sortant et favoriser les matériaux de réemploi pour les matériaux entrants, au moins pour l'EP																								
Imposer un inventaire des éléments patrimoniaux (matériaux et décorum) dans le cas de rénovations lourdes ou de démolition-reconstruction																								
Imposer un inventaire de réemploi dans le cas de projets d'une certaine ampleur																								
Conserver l'aile perpendiculaire du site Marché aux Poulets																								
Préciser la prescription pour les nouvelles constructions (critères stricts favorisant la modularité des espaces)																								

CHAPITRE III

Mise en évidence des incidences environnementales

Section 4. Recensement d'incidences environnementales spécifiques

brat

Aucune incidence n'est à signaler étant donné que le site et le programme du projet de PPAS ne concernent pas, ni n'est situé à proximité :

- des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux directives 79/409/CEE du Conseil du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- des zones dans lesquelles est autorisée l'implantation d'établissements présentant un risque d'accidents majeurs impliquant des substances dangereuses au sens de la directive 96/82/CE du Conseil du 9 décembre 1996 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, modifiant puis abrogeant la directive 96/82/CE du Conseil, ou, à défaut, de zones destinées à l'habitat ou à être fréquentées par le public ou présentant un intérêt naturel particulier, ou comportant des voies de communication et qui sont situées à proximité de tels établissements ou de zones dans lesquelles ils sont autorisés.

RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES (RIE)
DU PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL
« GRAND-PLACE ET SES ENVIRONS »

CHAPITRE IV

Conclusions, recommandations et mesures de suivi

Ville de Bruxelles

Version juin 2026

brat

CHAPITRE I – PRESENTATION DU PROJET DE PLAN
- Section 0. Méthodologie générale
- Section 1. Description des objectifs stratégiques poursuivis par le plan
- Section 2. Résumé du contenu du plan

CHAPITRE II – DIAGNOSTIC DE LA SITUATION EXISTANTE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX
- Section 1. Méthodologie pour l'établissement de la situation existante
- Sections 2-3-4. Relevé de la situation de droit et de fait et évolution probable

CHAPITRE III – MISE EN EVIDENCE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
- Section 1. Méthodologie
- Section 2. Présentation des alternatives raisonnables et de la méthode d'évaluation retenue
- Section 3. Evaluation des incidences
  - A/ ALTERNATIVES DE PROGRAMMATION
  - B/ ALTERNATIVES DE SPATIALISATION
  - C/ PROJET DE PPAS
- Section 4. Recensement d'incidences environnementales spécifiques

CHAPITRE IV - CONCLUSION, RECOMMANDATIONS ET MESURES DE SUIVI
- Section 1. Conclusion et présentation des solutions retenues
- Section 2. Recommandations
- Section 3. Mesures de suivi

CHAPITRE IV

Conclusion, recommandations et mesures de suivi

Section 1. Conclusion et présentation des solutions retenues

CONCLUSION ET PRÉSENTATION DES SOLUTIONS RETENUES

Le périmètre du projet de PPAS se situe en plein centre historique de Bruxelles, dans un contexte très marqué par le patrimoine historique. De ce fait, les espaces privés sont densément bâtis et les espaces publics densément utilisés. Comme dans d'autres grandes villes, le surtourisme impacte l'habitabilité du quartier, ce qui met à mal la mixité des affectations, qui diminue au profit d'une mono-fonctionnalité touristique. Même si l'analyse de la situation existante a pu fait ressortir une vraie mixité sur le périmètre et même si le PRAS contient des mesures de protection du logement, les logements existants sur le périmètre sont en réalité couramment transformés en hébergements touristiques. Pour contrer ces tendances, la Ville a lancé le processus d'élaboration du projet de PPAS afin de poursuivre 4 objectifs principaux :

- renforcer le logement et en augmenter la qualité, et améliorer le cadre de vie pour augmenter la population du quartier,
- favoriser une mixité commerciale, pour en développer la résilience,
- développer la résilience/robustesse de ce quartier central de fond de vallée face aux changements climatiques, notamment via la dédensification des intérieurs d'îlots,
- protéger et valoriser le patrimoine local, notamment le patrimoine non classé.

Dans le cadre de cette étude, l'analyse de la situation existante a permis de décliner ces 4 grands objectifs en enjeux sous-jacents, en vue d'alimenter l'élaboration du projet de PPAS aux différentes phases de travail.

Les propositions et analyses de scénarii programmatiques ont mis en lumière que, le périmètre étant quasiment entièrement bâti, l'impact de propositions programmatiques serait quantitativement faible et porté par quelques gros sites plutôt que par l'ensemble du périmètre. Les propositions et analyses de scénarii spatiaux ont quant à elles permis de montrer que le zonage des fonctions faibles était un bon point d'entrée pour poser les choix d'organisation spatiale du territoire, mais cette phase s'est surtout concentrée sur les sites de mutation. Une série de recommandations émises à ces stades d'étude ont permis de construire un projet de PPAS intégrant les réflexions préalables en connaissant leur(s) impact(s) probables et en les évitant ou augmentant en conscience.

Finalement, le projet de PPAS a été analysé dans la dernière phase de travail, pour lequel des conclusions et recommandations ont été formulées. Indépendamment de celles-ci, le projet de PPAS a subi des modifications importantes suite à des décisions politiques. En conclusion de cette phase d'analyse sont repris ici quelques points synthétiques permettant de comprendre transversalement les résultats globaux de l'analyse thématique finale.

Par rapport aux objectifs prédéfinis,

- Protection et valorisation du **patrimoine** :
  Le projet de PPAS **vise globalement à conserver et mettre en valeur** le tissu urbain traditionnel et les caractéristiques spécifiques du bâti ancien, essentiellement par ses prescriptions relatives à la conservation d'une partie du bâti (non démolition du bâti à front de rue, des annexes patrimoniales et de certaines constructions sur les sites de mutation), aux matériaux, et également par l'imposition d'une étude patrimoniale dans le cadre de certains travaux (démolitions importantes en intérieur d'ilot, divisions de logements, travaux importants à front de rue…). Le RIE émet une série de recommandations qui pourraient être intégrées pour améliorer encore la prise en compte de cet objectif.
  Par contre, le projet de PPAS **ne va finalement pas vers une diminution des grosses ruptures de gabarits** développées ces dernières décennies au sein de certains sites de mutation (notamment Galerie du Centre, Galerie Agora), ce qui ne joue pas en faveur de cet objectif.
  Enfin, le passage de zone d'équipement en zone de forte mixité pour les sites de mutation Marché au Charbon et Chêne (en ce compris la maison patricienne qui n'était initialement pas

comprise dans ce site de mutation), qui sont des propriétés publiques, implique un **risque de dénaturation de ces espaces**. En effet, les nouvelles possibilités programmatiques combinées avec l'augmentation de la probabilité de cession au secteur privé, impliquent que les quelques précautions énoncées pour protéger les qualités patrimoniales de ces sites ne feront vraisemblablement pas le poids face aux pressions liées à la possibilité d'installation d'un établissement hôtelier par exemple.

- Développement de la **résilience** du périmètre :
  Il est **favorisé au travers de nombreuses prescriptions**, notamment relatives à la gestion des eaux pluviales, à la végétalisation tant des intérieurs d'îlots que des espaces publics, à l'inscription d'un maillage vert local, …etc. Mais l'objectif en lui-même est à mettre en perspective avec le contexte, peu favorable et patrimonial (densité du bâti, étroitesse des voiries, importance de conserver le bâti patrimonial…).
  Cependant, si ces prescriptions sont positives, elles ne seront que peu appliquées au niveau des îlots, puisque le PPAS ne prévoit pas d'imposer de dédensification du bâti (à l'exception du site de mutation Marché aux Poulets, qui se voit imposer une emprise maximum de bâti). Il est donc plus que probable que le périmètre ne soit pas (ou très peu) dédensifié, et que les **prescriptions favorables ne soient finalement appliquées que pour l'espace public**.
  Le projet de PPAS tentant d'améliorer un périmètre peu propice, les résultats à prévoir seront peu marquants, mais dans un tel contexte, chaque action reste importante au regard des marges de manœuvre très réduites.
- Renforcement du **logement** :
  Cet objectif est **assez peu porté** par les prescriptions. En effet, l'objectif et les enjeux sous-jacents étaient liés à la diversification du logement (logement social, logement abordable, logements de grande taille…) et à la qualité du logement (habitabilité des logements notamment en lien avec la résilience, limitation des nuisances liées au surtourisme / HoReCa, développement d'une offre commerciale et d'équipement de proximité et de nouveaux espaces verts et protection du logement par rapport aux autres affectations (notamment l'hôtellerie, fonction très forte dans le périmètre). En ce sens, si les prescriptions du projet de PPAS traitent des questions **d'habitabilité** (espaces extérieurs, taille des logements dans les combles, façade calme, limitation des nuisances en intérieur d'îlot, logements traversants…) et de **cadre de vie** (îlots de chaleur, qualité d'accueil/appropriation de l'espace public et des espaces verts…), elles **vont à l'encontre des objectifs de protection face au surtourisme** (forte augmentation des seuils de l'hôtellerie), ont **manqué l'occasion de se prononcer sur le logement social/abordable** (notamment dans les sites publics) et **permettent une forte diminution des superficies dédiées aux équipements** au sein du quartier (notamment par l'application des caractéristiques de la zone de forte mixité à certaines zones d'équipement).
- Mixité **commerciale** :
  Le projet de PPAS **répond en partie à cet objectif** en ce qu'il prévoit une diminution des commerces touristiques, une limitation des ReCa, une interdiction du commerce de gros et une adaptation de la typologie commerciale dans les liserés de mixité locale, dans un objectif de qualité des logements et d'offre à la population résidente.
  Il est à noter que le fait de ne pas renforcer le logement au sein du quartier (cf. ci-dessus) viendra par contre **jouer en défaveur de cet objectif** et de certaines de ces mesures, puisque l'augmentation de la population riveraine étant un enjeu sous-jacent pour augmenter la robustesse du commerce dans la zone.

Par rapport aux autres outils législatifs,

En termes d'affectation, les prescriptions du projet de PPAS présentent **seulement quelques différences par rapport aux affectations du PRAS** : le PRAS en vigueur au moment de l'introduction de la demande de PU s'applique sur l'ensemble du périmètre, à l'exception des sites de mutation, où des modifications et précisions sont apportées par rapport à la législation en place. Ces modifications sont :

- l'application des caractéristiques de la **zone de forte mixité** sur les zones d'équipement des **sites Marché au Charbon et Chêne**,
- **l'augmentation des seuils** d'activités productives, de bureaux et de nombre de chambres d'hôtel sur les **sites Galerie du Centre et Grand-Place Midi** (dérogation au PRAS),
- et à l'inverse la **diminution des seuils** de bureaux et chambres d'hôtel sur le **site Ecuyer**.

En termes de construction, les prescriptions du projet de PPAS présentent **peu de différences par rapport au RRU** : la législation en vigueur au moment de l'introduction de la demande de PU s'applique sur l'ensemble du périmètre. Sur les sites de mutation, très peu de précisions sont apportées sur les emprises et les implantations en intérieur d'îlot, ce qui est dommage. C'est en effet une occasion manquée puisque le RRU est peu applicable à des parcelles complexes telles que celles des sites de mutation (sites traversants, formes complexes du parcellaire…). Le PPAS ne précise par exemple un taux d'emprise maximum sur un seul site (Marché aux Poulets) et pour les autres sites, il réfère aux rapports E/S et P/S existants, soit des ratios très élevés. Au niveau des espaces, publics, le PPAS donne également des impositions de perméabilité et de pleine terre sur les espaces publics du parc urbain.

En termes d'impacts,

L'analyse du RIE aura permis de mettre en lumière que le projet de PPAS aura un **impact global assez faible en termes quantitatifs :**

- au niveau des superficies plancher, seul le site de mutation Marché aux Poulets comprend des prescriptions quantitatives (E/S max et limitation à 3 étages en intérieur d'ilot), ce qui implique une diminution négligeable de la superficie plancher à l'échelle du périmètre (< 1%).
- au niveau de la perméabilisation, c'est essentiellement le site Espagne-Putterie qui permettrait d'augmenter la superficie perméable de ~4,3% sur le périmètre.

Si l'impact local au niveau même des sites de mutation concerné est important, l'impact au niveau du périmètre global de l'étude est très faible. Cette double échelle a constitué une difficulté tant d'analyse que de réflexion dans le cadre du projet de PPAS et de recommandations pertinentes.

Le projet de PPAS se concentre en effet plutôt sur des **prescriptions à portée qualitative** : protection du patrimoine, gestion des eaux, développement de la biodiversité, qualité des intérieurs d'îlots… Le projet de PPAS explicite et impose ainsi des objectifs qualitatifs à atteindre, mais sans imposer d'objectifs quantitatifs stricts, voire en demandant de justifier les choix au regard des objectifs du projet. L'analyse du RIE a permis de montrer que des **impacts positifs sont possibles**, mais qu'il est également **possible qu'ils se voient très réduits**, si les projets à venir justifient des impossibilités de mettre en place les prescriptions demandées.
Une **documentation** est demandée dans certains cas spécifiques (étude patrimoniale, analyse d'impact de la démolition et bilan carbone, inventaire des éléments patrimoniaux, note de gestion des eaux, …), et, si le contenu de ces études est bien cadré, elles auront probablement **le plus d'impact positif**. En effet, elles forceront les porteurs de projets à réfléchir de manière approfondie aux impacts d'un projet et à la manière de les limiter. Si cela fait pleinement sens pour les projets d'ampleur, il ne faut néanmoins pas oublier la lourdeur que ces études représentent (financièrement et temporellement) et leur intérêt spécifique par rapport au type de projet (projet de rénovation d'un petit logement privé vs gros projet de remembrement du bâti au sein de plusieurs parcelles porté par un promoteur immobilier), et veiller à ne pas décourager les petits projets, au risque de voir une évolution du périmètre à deux vitesses, d'une part un statu quo, voire un dépérissement, au niveau de la trame fine et de l'autre, des gros projets de standing. Outre la rationalisation/objectivation du cadre des études demandées, des aides (accompagnement, primes…) semblent nécessaires afin de stimuler les propriétaires privés.

Dans l'ensemble, on peut saluer les prescriptions générales pour leur ambition en termes qualitatifs. On **regrette** cependant, **la diminution**, au fur et à mesure du processus, **de l'ambition** relative à la dédensification (emprise des constructions (E/S) et superficies plancher (P/S)), pratiquée pour un seul site de mutation, mais aussi l'ambition relative aux logements (notamment sur les propriétés publiques),

ainsi que le manque de connaissance des îlots concernés et donc le peu de prescriptions adaptées à leur contexte spécifique. La dilution des ambitions sur ces points constitue une occasion manquée du PPAS.

Outre l'analyse des impacts probables à attendre, les réflexions menées dans le cadre du RIE ont permis de générer un ensemble de recommandations. Celles-ci ont pris plusieurs formes et plusieurs portées :

- recommandations sur le fond : ces recommandations proposent des adaptations des prescriptions pour augmenter leur portée ou assurer leur(s) impact(s) positif(s) ou limiter leur(s) impact(s) négatif(s) ;
- recommandations pour la suite : un ensemble de recommandations qui portent plutôt sur le suivi de projets à avoir sur certains sites ou espaces, afin d'assurer une prise en compte globale des enjeux qui leur incombent, même s'ils ne sont pas tous de l'ordre d'un PPAS.

Ce dernier point est particulièrement important puisqu'une recommandation globale est que la Ville utilise l'ensemble des documents disponibles pour le suivi des projets (stratégies, mesures d'accompagnement, guides et vademecum, accompagnement bMa, etc.), à défaut de fixer des prescriptions plus strictes (et peut-être devoir gérer plus de demandes de dérogation). Le RIE a en effet mis en lumière la nécessité d'opérationnaliser la mise en œuvre de certaines prescriptions, en parallèle de l'élaboration du PPAS, afin d'augmenter la probabilité d'atteindre les objectifs visés. En phase finale de l'élaboration du projet de PPAS, la Ville a notamment lancé la procédure pour l'élaboration d'un « guide d'aménagement et de mise en valeur du patrimoine bâti autour de la Grand-Place et ses environs ».

La section suivante synthétise et classe les recommandations sur le fond et pour la suite, afin de faciliter le travail de finalisation du projet de PPAS.

Conclusions croisées

	ORG. SPATIALE			DYNAMIQUE URBAINE					ENVIRONNEMENT HUMAIN			DEPLACEMENTS			ENVIRONNEMENT ET CLIMAT				CIRCULARITE	
	Structure des espaces	Bâti + patrimoine	Paysage urbain	Population et logement	Equipements	Commerces	Hôtels	Activités économiques	Bruit et vibrations	Qualité des espaces publics	Qualité de l' air	Modes de transport	Poids lourds et livraisons	Stationnement	Microclimat	Sol /Eaux	Réseau écologique	Energie	Circularité matériaux et flux	Modularité des espaces
OBJECTIFS																				
Le projet de PPAS vise globalement à conserver et mettre en valeur le patrimoine mais ne traite pas des ruptures de gabarits et présente des risques pour certains sites																				
L'augmentation de la résilience du périmètre est préconisée mais peu probablement assurée																				
L'objectif de renforcer le logement est assez peu porté par les prescriptions																				
Le projet de PPAS répond en partie à l'objectif de mixité commerciale																				
PPAS vs autres outils																				
Le projet de PPAS se calque sur les affectations du PRAS sauf pour les sites de mutation																				
Le projet de PPAS ne précise pas le RRU pour les sites de mutation																				
Impacts																				
Le projet de PPAS un impact quantitatif global très faible																				
Le projet de PPAS se concentre sur des prescriptions à portée qualitative																				
Le projet de PPAS impose de la documentation / études																				

CHAPITRE IV

Conclusion, recommandations et mesures de suivi

Section 2. Recommandations

brat

RECOMMANDATIONS

Pour limiter l'impact du projet de PPAS sur l'environnement, des recommandations ont été formulées tout au long de l'analyse. Les recommandations « finales » (hormis les recommandations de forme) sont reprises dans les pages suivantes, sous forme de tableau synthétique. Il est nécessaire de consulter le rapport en amont pour obtenir davantage de détails sur ces recommandations.

- La première colonne reprend la recommandation synthétisée,
- La deuxième colonne reprend les modalités d'application de la recommandation, c'est-à-dire le stade sur le(s)quel(s) portent les recommandations : mesures d'accompagnement (donc encore dans le stade d'élaboration du PPAS), points d'attention /
    - PU = à vérifier dans le cadre de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et des permis de lotir ;
    - Modifications à apporter aux plans, prescriptions et/ou Mesures d'accompagnement tq servitudes, classement, action communale… (donc encore dans le stade d'élaboration du PPAS)
    - Points d'attention, points d'attention lors des chantiers
- Et la dernière colonne vise à hiérarchiser les recommandations en fonction de leur degré d'efficacité en termes de protection de l'environnement (la classe A étant l'efficacité la plus importante et C la moins importante).

Il est à signaler qu'il n'existe pas toujours d'outil permettant de cadrer/inscrire les recommandations de manière réglementaire/long terme, ce qui indique qu'un risque subsiste.

Recommandations	Modalités d'application	Priorité
Être plus ambitieux en termes de P/S, E/S et gabarits maximums pour tous les sites de mutation	Prescriptions	A
Trouver des leviers et mesures d'accompagnement pour atteindre les objectifs de dédensification du périmètre	Mesures d'accompagnement	A
Ne pas interdire d'emblée l'accès de l'intérieur de l'ilot aux non-habitants du site Ecuyer (possibilités de connexions rue des Fripiers/Grétry)	Prescriptions	B
Prévoir les servitudes de passage vers la rue des Fripiers pour le site Ecuyer	Mesures d'accompagnement	B
Accompagner le projet de PPAS d'un concours pour une vision globale du parc urbain	Mesures d'accompagnement	A
Accompagner le projet de PPAS d'un plan pour la mise en œuvre de l'activation et de l'entretien des venelles	Mesures d'accompagnement	C
Imposer le maintien de la traversabilité et les accès des Galeries du Centre et Agora	Prescriptions	A
Investir dans la mise en valeur des galeries, notamment de leurs entrées	PU	C
Imposer la recherche/documentation patrimoniale au demandeur si elle n'existe pas	Prescriptions	B
Limiter le périmètre du site Grand'Place-Midi aux parcelles CBC	Prescriptions	A
Clarifier / être plus restrictif sur les critères qui permettent de ne pas réaliser l'étude patrimoniale et sanitaire	Prescriptions/Mesures d'accompagnement	A
Imposer une visite préalable avec un représentant de la Ville (patrimoine)	Prescriptions	A
Inclure la question des affectations dans l'étude patrimoniale	Prescriptions	A
Préciser les critères qui permettent de déduire qu'une annexe est patrimoniale ou pas et qui est habilité à trancher	Prescriptions/Mesures d'accompagnement	A
Préciser la méthodologie appliquée pour l'élaboration des études patrimoniales et qui est habilité à trancher	Prescriptions/Mesures d'accompagnement	A
Clarifier le cadre fixé pour les divers documents complémentaires à joindre aux demandes de PU	Prescriptions	B
Ajouter les projets visant le remplacement /rénovation de menuiseries extérieures à la liste des travaux nécessitant systématiquement une étude patrimoniale (prescription 0.5)	Prescriptions	B
Demander l'inscription à l'inventaire légal des arrière-maisons qui sont identifiables sur les orthophotoplans	Mesures d'accompagnement	A
Interdire la division d'un logement unifamilial en plusieurs unités pour les biens repris à l'inventaire légal	Prescriptions	A
Préciser la condition relative aux baies ponctuelles pour étendre un commerce sur plusieurs parcelles	Prescriptions	C
Intégrer des précisions sur la qualité des espaces résultants des dédensifications	Prescriptions	B
Interdire que les ReCa puissent prendre place dans les arrières-maison	Prescriptions	B

Ne pas permettre d'emblée la démolition pour implanter un équipement (justificatifs demandés en cas de force majeure)	Prescriptions	A
Imposer un inventaire de réemploi, avec démontage en vue de réutilisation pour les matériaux s'y prêtant	Prescriptions	A
Préciser les prescriptions 2.5.8 pour le remplacement des menuiseries d'origine, 2.5.7 sur les portes de garages, 2.5.11 sur les mains courantes, 2.5.17 sur les descentes d'eau, 2.9.1 sur le bardage des techniques	Prescriptions	C
Limiter la portée de la prescription 2.7.1 aux immeubles existants de style repris aux planches explicatives.	Prescriptions	B
Donner priorité à l'isolation des toitures plates dans la prescription 2.7.4	Prescriptions	B
Elargir la prescription 2.6.1 sur les balcons et la 4.1.3 sur les espaces publics	Prescriptions	B
Interdire les tropéziennes au moins si une charpente historique est présente	Prescriptions	A
Développer une connaissance approfondie des ilots des sites de mutation et élaborer un plan d'action en fonction	Mesures d'accompagnement	A
Entamer une procédure de protection du patrimoine pour les sites Galerie du Centre et Chêne	Mesures d'accompagnement	A
Appliquer (au moins une partie) de la prescription 2.2.1 sur la nécessité de justifier les démolitions, aux sites de mutation	Prescriptions	A
Exprimer la hauteur du bâti maximum en mètres pour le site Ecuyer et pas uniquement en niveaux	Prescriptions	C
Critériser davantage les vues et perspectives	Prescriptions	B
Elaborer une charte espace public pour la zone UNESCO (min matériaux et mobilier urbain)	Mesures d'accompagnement	C
Interdiction des techniques sur les toitures plates (paysage)	Prescriptions	B
Prévoir des superficies minimum de logement dans les sites de mutation	Prescriptions	A
Conditionner les nouvelles possibilités d'affectation à des arasements, des réductions de gabarits, d'emprise, au développement de (grands) logements (sociaux), etc.	Prescriptions	A
Garder la maîtrise du foncier public afin d'augmenter les possibilités de développement de logements et/ou équipements	Mesures d'accompagnement	A
Imposer un minimum de logement social ou assimilé dans le cas de projets de plus de 500 ou de 1000 m² de logement	Prescriptions/Mesures d'accompagnement	A
Imposer un minimum de logement social ou assimilé au moins sur les sites publics Marché au Charbon et Chêne	Prescriptions	A
Préciser le terme « commerce ReCa accessoire à un établissement hôtelier » au glossaire (public uniquement constitué de clients de l'hôtel)	Prescriptions	C
Mettre en place des outils pour favoriser le logement (primes, taxes, AIS…)	Mesures d'accompagnement	A
Mettre en place une règlementation et des contrôles sur les logements touristiques	Mesures d'accompagnement	B

Cadrer plus précisément les zones de dégagement sur les sites de mutation	Prescriptions/Mesures d'accompagnement	A
Assurer une façade calme aux logements sur Marché au Charbon s'ils sont situés à front de rue	Prescriptions	C
Identifier des localisations pour le développement des hébergements d'urgence, de transit et tremplin (PCDD)	Mesures d'accompagnement	B
Pérenniser/ concentrer l'activité liée à la boite de nuit « C12 » dans les sous-sols de la place d'Espagne et réfléchir à ses accès	Prescriptions/Mesures d'accompagnement	C
Conditionner l'élévation des seuils du PRAS (e.a. le seuil de chambre par établissement hôtelier) à un arasement du bâti (Galerie du Centre)	Prescriptions	B
Conditionner l'élévation des seuils du PRAS (e.a. le seuil de chambre par établissement hôtelier) à une emprise maximale (Grand'Place-Midi)	Prescriptions	B
Limiter la fonction hôtelière dans la zone en ne permettant pas l'augmentation des seuils fixés par le PRAS	Prescriptions	A
Ne pas faire passer de zone d'équipement à zone de forte mixité les sites Marché au Charbon et Chêne	Prescriptions	A
Donner des lignes directrices sur le développement hôtelier à l'échelle du Pentagone	Mesures d'accompagnement	B
Prévoir des prescriptions, mesures d'accompagnement / incitants pour concrétiser la mise en place d'activités productives au sein du périmètre	Prescriptions/Mesures d'accompagnement	B
Limiter l'affectation bureau sur les sites Marché au Charbon et Chêne, au moins les mettre moins prioritaires que le logement et les équipements	Prescriptions	B
Elargir l'interdiction de terrasses ReCa en intérieur d'ilot aux rooftops en général (intérieur d'ilot ou non).	Prescriptions	B
Inciter à l'isolation acoustique des logements au-dessus des commerces (+primes)	Mesures d'accompagnement	B
Plan d'action pour l'entretien des installation technique et budget pour le contrôle	Mesures d'accompagnement	C
Augmenter les exigences en termes de bruit pour le site Ecuyer	Mesures d'accompagnement	C
Ne pas permettre de (terrasse de) commerce ReCa au sein du site Chêne, même accessoire à un établissement hôtelier	Prescriptions	B
Imposer des conditions au niveau des caractéristiques de bâti pour favoriser l'activation des rez	Prescriptions	B
Limiter l'emprise des entrées et sorties de parking sur une même façade de manière mesurable (en nombre et en mètres courants)	Prescriptions	C
Assurer l'entretien et la protection de la végétation dans l'espace public, en tenant compte de l'intensité des usages	Mesures d'accompagnement	B
Imposer des mesures d'atténuation de la propagation des particules lors des chantiers	Prescriptions/PU	C

Acter les servitudes de passage (galeries, venelles…) dans des documents plus forts que les PU	Mesures d'accompagnement	C
Lors de la réalisation du maillage vert, permettre la circulation de l'air dans la rue Duquesnoy qui est relativement étroite.	Mesures d'accompagnement	B
Accompagner le projet de PPAS d'un plan de mise en œuvre pour l'activation et l'entretien des venelles concernées		
Assurer la cohabitation entre les camions et véhicules des employés et visiteurs et les piétons/cyclistes/TC sur le boulevard de l'Impératrice et imposer une note de mobilité en cas de projet	Mesures d'accompagnement	B
Assurer la sécurité des piétons et cyclistes sur la rue Dusquesnoy, qui verra son trafic augmenter	Mesures d'accompagnement	C
Traiter la question des pavés /bordures de trottoirs etc.	Mesures d'accompagnement	C
Réduire l'imposition RRU de 1 emplacement de stationnement par logement et imposer plus de stationnement vélo	Prescriptions	A
Fermer à la circulation les rues Infante Isabelle et de la Montagne ainsi que la place Agora	Prescriptions/Mesures d'accompagnement	B
Agrandir la zone D1 pour ne pas rétrécir la zone de parc par rapport au PPAS Putterie	Prescriptions	A
Imposer une étude d'ensoleillement pour les projets qui modifient les volumes existants sur les sites de mutation	Prescriptions	A
Définir la notion de pleine terre par rapport aux espaces sur dalles, pour lever le flou existant	Glossaire	A
Compléter la prescription 5 en incluant l'interdiction de « casquettes » de rooftops	Prescriptions	C
Faire des tests de sol pour les sites de mutation où l'on crée de la pleine terre (cat 0)	Prescriptions/PU	C
Elargir les impositions de conservation des arbres, élargissement des fosses de plantation… à toute la zone de parc urbain	Prescriptions	B
Acter la situation existante de fait au moins dans l'espace public en améliorant le plan sitex (pleine terre, canopée…)	Prescriptions	A
Utilisation d'un étage du parking de la place d'Espagne pour la végétalisation/gestion des eaux	Prescriptions/PU/Mesures d'accompagnement	B
Imposer des contraintes spécifiques en termes d'eau aux hôtels (récupération des pluies, chaleur des eaux usées…)	Prescriptions	C
Clarifier/être plus explicite sur le fait que la surépaisseur liée à une isolation extérieure du bâti est possible selon les cas, moyennant certaines conditions.	Prescriptions	C
Valoriser les matériaux sortant et favoriser les matériaux de réemploi pour les matériaux entrants, au moins pour l'EP	Prescriptions	C

Conserver l'aile perpendiculaire du site Marché aux Poulets	Prescriptions	B
Imposer un inventaire des éléments patrimoniaux (matériaux et décorum) dans le cas de rénovations lourdes ou de démolition-reconstruction	Prescriptions	A
Imposer un inventaire de réemploi dans le cas de projets d'une certaine ampleur	Prescriptions	A
Préciser la prescription de reconvertibilité pour les nouvelles constructions (critères stricts favorisant la modularité des espaces)	Prescriptions	B

CHAPITRE IV

Conclusion, recommandations et mesures de suivi

Section 3. Mesures de suivi

brat

MESURES DE SUIVI

L'évaluation précise d'un plan à travers des mesures de suivi peut nécessiter des moyens importants. Une mesure de suivi envisageable est le suivi d'indicateurs, qui peut s'avérer moins complexe et moins chronophage que d'autres mesures, selon le choix de ces indicateurs : par exemple, le choix d'indicateurs mis à jour par les instances régionales ou communales et observables à l'échelle du plan, tels que ceux intégrés au sein du volet stratégique du PPAS.

Pour rappel, une quarantaine d'indicateurs avaient été identifiés lors de la phase de diagnostic, permettant d'obtenir des valeurs chiffrées de référence pour certaines thématiques. Ces indicateurs sont repris ici comme outil de suivi possible de la mise en œuvre du PPAS. Ils permettent en effet de suivre les incidences majeures de la mise en œuvre du projet de PPAS et dans une certaine mesure l'efficacité des recommandations intégrées dans le PPAS, mais également de détecter des éventuels effets non prévus par la présente étude. Comme pour tous les usages d'indicateurs, il convient de rester attentif à l'interprétation des résultats, qui ne montrent qu'une partie de la réalité.

Par exemple, il n'est pas possible de définir des indicateurs chiffrés pour un ensemble de critères au caractère qualitatif. Dès lors, pour certains de ces critères, aucun indicateur ne permet d'assurer le suivi de la mise en œuvre du PPAS. Pour d'autres cependant, certains des indicateurs proposés ne sont pas chiffrés mais proposent de lister les caractéristiques de certains lieux ou d'évaluer leurs caractéristiques par exemple.

Il est à noter que certains indicateurs verront leur valeur évoluer sans que le projet de PPAS et sa mise en œuvre n'aient un réel impact sur la zone. En effet, selon la source des données et la précision de celles-ci, elles peuvent intégrer un périmètre plus large que la zone couverte par le projet de PPAS lui-même, entre autres du fait de sa petite superficie (ex : densité du quartier). D'autres projets alentours viendront donc impacter certains indicateurs, et la mise en œuvre du projet de PPAS en tant que tel n'aura parfois que peu d'impact sur ces indicateurs.

Le tableau des pages suivantes repend les indicateurs proposés, les raisons/enjeux liés à leur valeur, la valeur calculée en situation existante, les objectifs poursuivis par le projet de PPAS en la matière, ainsi que les sources[57] de données à mobiliser pour calculer l'évolution des indicateurs.

Outre ces indicateurs, un autre outil de suivi pourrait être l'analyse des permis d'urbanisme accordés. En effet, cette analyse permettrait par exemple de mettre en lumière certaines dérogations qui seraient très souvent accordées, et donc la/les prescription(s) liée(s) qui pourraient être remise(s) en cause, le nombre et le type de mesures d'accompagnement qui ne seraient jamais suivies et les impacts que cela pourrait avoir…

Enfin, le suivi des analyses patrimoniales effectivement réalisées permettrait d'alimenter un indicateur de la proportion de parcelles concernées par ces analyses, et d'identifier et localiser les annexes ayant été considérées comme patrimoniales suite à ces analyses.

Il est à noter que la mesure de suivi qui aura le plus d'impact au niveau environnemental est le respect ou non des mesures d'accompagnement.

[57] Ces sources ne donnent pas toujours le résultat de l'indicateur en lui-même, un travail de remise en contexte (par exemple calcul de proportion par rapport au périmètre) étant parfois nécessaire. Pour calculs ultérieurs, la superficie du projet PPAS est de ~25,6 ha.

Critère(s) impacté(s)/suivi(s)	Indicateur	Valeur en situation existante	Objectifs du PPAS	Source des données
Structure des espaces ouverts et des espaces bâtis, sol	Coefficient d'emprise au sol au sein des parcelles	~159 500 m² bâti au sein des ~187 500 m² de parcelles, soit ~85 %	~83,3% (via la limitation de l'emprise maximale sur 5 sites de mutation)	PU
Structure des espaces ouverts et des espaces bâtis	Part des espaces ouverts au sein du périmètre	~86 500 m² sur les ~256 000 m² du périmètre, soit ~33,8 %	~35,1% (via la limitation de l'emprise maximale sur 5 sites de mutation)	PU
Population et logement	Densité de population	10 581 habitant/km² au sein du périmètre	Augmenter	IBSA (Monitoring des quartiers et statistiques relatives aux secteurs statistiques)
Population et logement	Nombre d'immeubles vides ou sous-utilisés	59	Diminuer	PU, relevés de terrain
Population et logement	Nombre de RDC commerciaux présentant des étages vides	177	Diminuer	PU, relevés de terrain
Population et logement (maîtrise et durabilité de la densification)	Pourcentage du périmètre en zone de carence en espace vert public	54 %	Diminuer (par le développement d'un espace vert public sur le site de mutation Espagne-Putterie)	Geodata Bruxelles Environnement
Population et logement	Pourcentage de logements sociaux ou assimilés dans le périmètre	1,95 %	/	PU, Monitoring des quartiers
Commerce	Nombre de commerces actifs	874	/	PU, PE, hub.brussels, relevés de terrain
Commerce	Nombre de ReCa actifs	245	Diminuer : - 40 ReCa sur les liserés de mixité locale	PU, PE, hub.brussels, relevés de terrain
Commerce	Nombre d'établissements hôteliers classiques	20	/	PU, PE, visit.brussels
Commerce	Superficie plancher de commerces	~86 000 m²	Augmenter (Marché au Charbon + Chêne) + augmenter les commerces de proximité	PU, relevés de terrain
Equipement	Superficie plancher d'équipements	~141 000 m²	Diminuer (Marché au Charbon + Chêne) + Augmenter les équipements de proximité	PU, relevés de terrain
Activités économiques	Superficie plancher de bureaux	~85 000 m²	Augmenter	PU
Activités économiques	Superficie plancher d'activités productives	? m²	Augmenter	PU
Bruit et vibrations	Nombre de logements exposés à un niveau de bruit Lden supérieur à 65dB(A) présentant une façade calme (le long de la rue du Lombard, rue d'Arenberg et de l'Ecuyer)	n.a	/	PU
Qualité de l'espace public	Superficie d'espace vert accessible au public	~4 100 m²	Minimum ~5200 m² (Parc Urbain)	PU
Qualité de l'espace public, réseau écologique, qualité de l'air, sol, microclimat, eaux	Nombre d'arbres dans l'espace public	118	Augmenter (min : sur le tracé du maillage vert et sur la place Agora)	PU, relevés de terrain

Stationnement	Nombre d'emplacements de stationnement motorisé non réservé en voirie	41 EVP	Diminuer	Mobigis, relevés de terrain
Stationnement	Nombre d'emplacements de stationnement motorisé public hors voirie	1 577 places	/	PU, PE
Stationnement	Nombre d'emplacements de stationnement vélo public en voirie	124 places	/	Mobigis, relevés de terrain
Stationnement	Nombre d'emplacements de stationnement vélo public hors voirie	822	/	PU, PE
Réseaux écologiques, qualité de l'air, sol, microclimat, eaux	Nombre d'arbres en intérieur d'îlot	9	/	PU, Urbis-Topo, relevés photos aériennes
Réseaux écologiques, qualité de l'air, sol, microclimat, eaux	Proportion de surfaces végétalisées (pleine terre ou hors sol)	~11 200 m² soit ~4,5 % du périmètre	Augmenter	couche « végétation » de Bruxelles Environnement
Réseaux écologiques, sol, microclimat, eaux	Superficie d'eau à l'air libre	0 m²	Augmenter	PU, relevé de terrain
Réseaux écologiques, sol, microclimat, eaux	Taux d'imperméabilisation	~244 500 m² soit 98,5 % du périmètre	Diminuer	PU
Réseaux écologiques	Valeur du CBS+ estimé	0,034	Maximiser	PU, Geodata de Bruxelles Environnement
Circularité des matériaux et matériaux entrants	Pourcentage (en masse) de matériaux sortants réemployés / entrants issus du réemploi	n.a.	Augmenter	Études liées aux PU